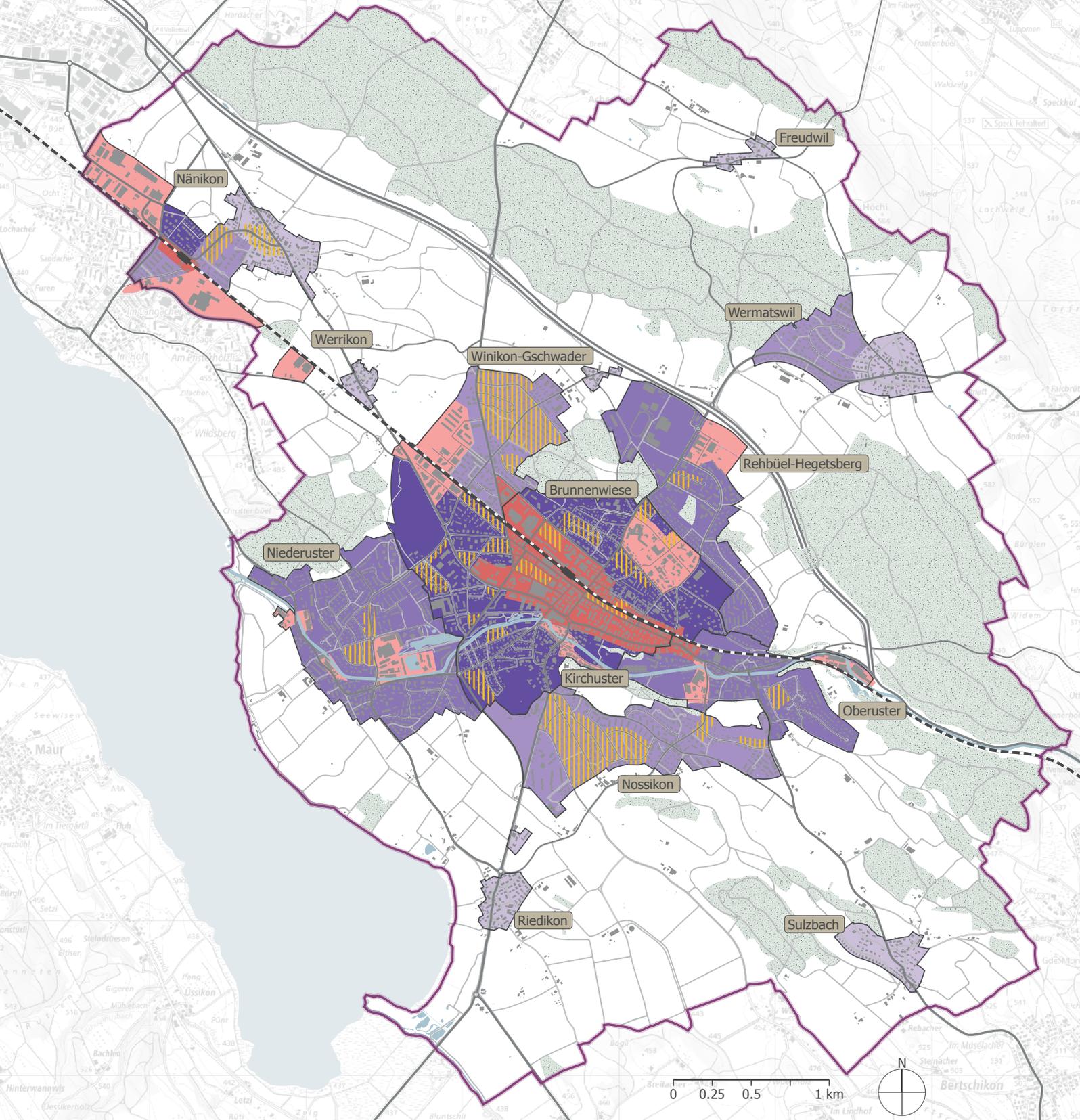




BZU

05

STADTENTWICKLUNG



Themenkarte Stadtentwicklung

Uster bleibt Arbeitsstadt:

Unterschiedliche Typen von Arbeitsplatzgebieten stärken

- Ansiedlung Dienstleistung und Büro in bahnhofsnahe Lagen
- Arbeits- und Gewerbetanks/ neue Gewerbeformen in der Peripherie/ am Aabach

Uster profiliert sich als urbane Wohnstadt:

- Mehr Stadt
- Mehr Stadt und Quartier
- Mehr Quartier
- Mehr Dorf
- ▨ Entwicklung von Potenzialgebieten fördern

ZUSAMMENFASSUNG

STADTENTWICKLUNG

Das Verhältnis von zwei Einwohnenden auf einen Arbeitsplatz soll langfristig gewahrt bleiben. Dafür muss sich die Anzahl Arbeitsplätze mindestens im Gleichschritt mit dem Wohnungsangebot entwickeln. Die grössten Wachstumschancen für den Wirtschaftsstandort Uster liegen in der Mobilisierung bahnhofsnaher Grundstücke für Dienstleistungsunternehmen und in der Profilierung unterschiedlicher Typen von Arbeitsplatzstandorten, um möglichst viele Branchen anzusprechen. Ein konsequenter Ausbau des Arbeitsplatzstandortes Uster bedeutet für Standortförderung, Stadtplanung, Bewilligungsbehörden und insbesondere die politischen Entscheidungsträger wesentliche Anstrengungen.

Die Wohnraumentwicklung hingegen dürfte aufgrund der Standortqualitäten in Uster ein Selbstläufer bleiben. Für eine hochwertige Entwicklung wird die Begleitung von Verdichtungsprojekten als unverzichtbar eingestuft. Gefordert sind einerseits klare Entwicklungsvisionen für die Stadtteile, aber auch neue Planungs- und Verhandlungsinstrumente sowie eine klare Rolle der Stadt. Der Fokus bei der Wohnraumentwicklung liegt auf der Kernstadt und Nänikon, wo die Erschliessungs- und Versorgungssituation am besten ist und zusätzliche Nutzungsdichte zugunsten der Zentrumsangebote generiert werden soll. Die grössten Beiträge zum Einwohnerwachstum sollen die Transformationsareale und Reservezonen in der Stadt selbst leisten.

Leitsatz: Uster bleibt Arbeitsstadt

Bestehende Arbeitsplatzgebiete erhalten

Die bestehenden, mehrheitlich dezentralen Arbeitsplatzgebiete gemäss Zonenplan 1998 bleiben erhalten, wobei die Überführung von reinen Industriezonen in Misch- oder Gewerbezone geprüft wird, um das Angebot mehr Branchen zugänglich zu machen. Landreserven werden möglichst rasch und flexibel verfügbar gemacht (siehe dazu Kapitel 5.2.1).

Unterschiedliche Typen von Arbeitsplatzgebieten stärken

Die übergeordneten Ziele der Arbeitsplatzentwicklung werden an die Standortgunst der einzelnen Gebiete angepasst, um diese als Cluster zu stärken. Für mehr Flexibilität werden die verträglichen Typologien bei konkreten Bauprojekten ausgelotet. Mit Wohnen durchmischte Arbeitsplatzgebiete werden insbesondere in Zentrumsnähe und um die Bahnhöfe angestrebt, um der Kreativwirtschaft, der Gesundheitsbranche und Dienstleistungsbetrieben ein urbanes Umfeld zu bieten (siehe Kapitel 5.2.2).

Leitsatz: Uster profiliert sich als urbane Wohnstadt

Stadtteile und Aussenwachen massgeschneidert entwickeln

Das Wohnraumangebot entwickelt sich auf der Grundlage der verschiedenen Standortqualitäten in allen Stadtteilen. Die Stadtteile verfolgen dabei eine oder mehrere strategische Stossrichtungen: «Mehr Stadt», «Mehr Stadt und Quartier», «Mehr Quartier» und «Mehr Dorf». Massgebliche bauliche Veränderungen werden vor allem in den ersten beiden Kategorien angestrebt (vgl. Kapitel 5.3.1).

Innenentwicklung vor allem in Potenzialgebieten fördern

Neben der angestrebten Verdichtung in den Stadtteilen wird die Innenentwicklung insbesondere in identifizierten Potenzialgebieten und Reservezonen gefördert. Die öffentliche Hand übernimmt in diesem Zusammenhang eine aktive Rolle und stellt sicher, dass bei grösseren Entwicklungen ein Beitrag zur Steigerung der Lebensqualität im jeweiligen Stadtteil geleistet wird. Durch die Definition einer Stadtteil-DNA wird eine charaktertypische Weiterentwicklung der Stadtteile sichergestellt (vgl. dazu Kapitel 5.3.2).

Den weiteren Leitsätzen zur Stadtentwicklung, «Uster investiert in ein attraktives Stadtzentrum von regionaler Kraft» und «Uster plant proaktiv und geht neue Wege bei der Innenentwicklung», sind eigene Kapitel gewidmet (siehe Kapitel 8 und 9).

05

STADTENTWICKLUNG

5.1. AUSGANGSLAGE

5.1.1. Arbeitsplatzstandort Uster

Gegenwärtig hat Uster rund 16700 Arbeitsplätze (STAT 2019, Bezugsjahr 2016), welche mehrheitlich durch auswärtige Personen besetzt sind. Nur rund 3900 Personen wohnen und arbeiten in Uster (sogenannte Binnenpendler). Rund 12200 Ustermerinnen gehen ihrer Arbeit ausserhalb der Gemeindegrenzen nach. Durch die gut 9700 zupendelnden Arbeitnehmer ist der Saldo für Uster aber leicht positiv (BFS 2019; Arbeitspendlersaldo 2013-2017 kumuliert).

Die Arbeitsplätze in Uster verteilen sich auf gut 2450 Arbeitsstätten (STAT 2019; Bezugsjahr 2016) über mehrere Standorte auf dem Gemeindegebiet. Grund dafür sind neben den historischen Begebenheiten die unterschiedlichen Mikrostandortqualitäten in Uster, welche sich in der Marktfähigkeit von Büro- und Gewerbeflächen niederschlagen und so zu unterschiedlich stark gemischten Stadtteilen führen. Auch sind die Arbeitsplätze in unterschiedlicher Dichte verteilt, wobei verschiedene Clustertypen ausgemacht werden können. Hohe Arbeitsplatzdichten finden sich im gut angeschlossenen Umfeld südlich und nördlich des Bahnhofs Uster sowie im Umfeld des Gesundheits-Clusters um das Spital. Weitere Arbeitsplatzgebiete befinden sich an den eher peripheren Lagen in den Industrie- und Gewerbezoonen, gut angeschlossen an das übergeordnete Strassennetz, wobei in Uster fast keine klassischen Industriebetriebe mehr zu finden sind. Die ehemaligen Dorfkerne ihrerseits sind geprägt von landwirtschaftlichen Betrieben, Kleinst- und Baugewerbe.

Die Standortwahl der Unternehmen hängt insbesondere von der Erschliessungsqualität und der gewünschten Arbeitsplatzumgebung ab. So finden sich begehrte Bürolagen im Umfeld des Bahnhofs und im Zentrumsgebiet, wie die geringe Leerstandsquote im kürzlich fertiggestellten Kern Süd zeigt. Grössere Arbeitsplatzgebiete produktionsnaher Betriebe befinden sich in Uster weiter weg vom Bahnhof an Lagen, die sehr gut an den MIV angebunden sind.

Als Unternehmensstandort steht Uster in starker Konkurrenz zu den noch besser an die Stadt Zürich angebundenen Gemeinden im Glattal. Diese haben sich in den letzten 15 Jahren sehr dynamisch als Standorte für wertschöpfungsintensive Dienstleistungsunternehmen hervorgetan und weisen im Vergleich zu Uster Standorte in der obersten Lagekategorie auf (Abbildung 22). Daneben kann Uster im Vergleich zu den Glattaler Gemeinden Opfikon, Kloten oder Dübendorf auch nicht im selben Ausmass grosse, sehr gut angebundene Areale für die Entwicklung

von Büroflächen anbieten (FPRE 2017: 58). Auch stehen in Uster die Bodenpreise durch die hohe Attraktivität als Wohnstandort unter Druck.

Im Erarbeitungsprozess mit den Echoräumen wurde langfristig das Verhältnis von zwei Einwohnern zu einem Arbeitsplatz als Zielgrösse diskutiert und vom Stadtrat in der Strategie «Uster 2030» als strategisches Ziel bestätigt. Auch sollen ansässige Unternehmen in Uster wachsen können, um deren potenzielle Abwanderung zu verhindern. Die starke Konkurrenz durch Gemeinden in der Region mit besseren Lagequalitäten erschweren Uster aber das Arbeitsplatzwachstum. Die Wahrscheinlichkeit, dass sich viele Unternehmen in Uster niederlassen respektive dass Ustermer Unternehmen derart wachsen werden, ist laut einer für das STEK erarbeiteten Arbeitsplatzprognose aus wirtschaftlicher Sicht relativ gering. Von den grössten Branchen zweigen in Uster, der Verwaltung und dem Gesundheitswesen, kann das dafür notwendige Wachstum nicht erwartet werden (FPRE 2017: 61-62).

Für die Ansiedlung neuer Arbeitsplätze wurde mit den Echoräumen deshalb eine Doppelstrategie erarbeitet: Einerseits sollen die Rahmenbedingungen für die Ansiedlung neuer Unternehmen und die Wachstumsmöglichkeiten für ansässige Firmen verbessert werden. Andererseits sollen vor allem flächenextensive Unternehmen angesprochen werden, um auf den bestehenden Arbeitsplatzgebieten eine möglichst hohe Arbeitsplatzdichte zu erreichen.

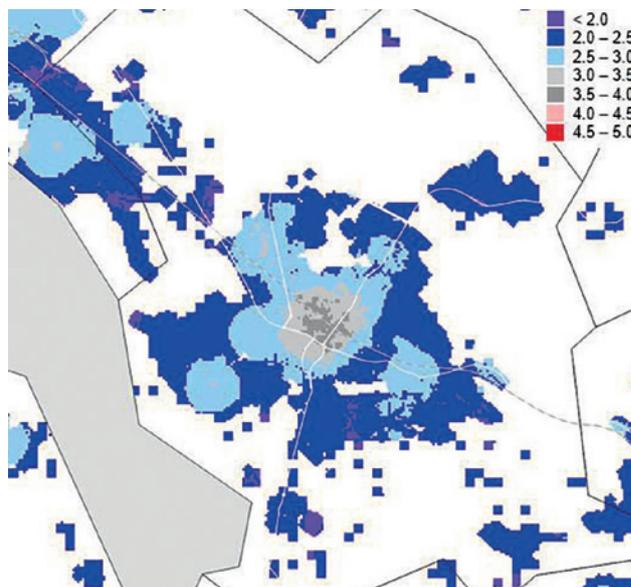


Abbildung 22: Datenbasiertes Mikro-Lage-Rating für Nutzung Büro, Stadt Uster. Rating von 1 bis 5, wobei 3 durchschnittlich und 5 sehr gut bedeutet. Quelle: FPRE 2017.

5.1.2. Konsequenzen für die Arbeitsplatzentwicklung

Das Verhältnis von zwei Einwohnenden auf einen Arbeitsplatz wird für Uster zur Herausforderung. Für Wohnen und Arbeiten in derselben Stadt muss sich die Anzahl Arbeitsplätze im Gleichschritt mit dem Wohnungsangebot entwickeln. Die grössten Wachstumschancen liegen einerseits in der Nutzung bahnhofsnaher Grundstücke, auf denen sich kleinere und mittlere Dienstleistungsunternehmen in einem gemischten Umfeld niederlassen können. Das Verhältnis von Arbeitsplätzen zu Einwohnern soll im Zentrum deutlich höher als in den Wohnquartieren sein. Ein zweites grosses Potenzial liegt in der Profilierung unterschiedlicher Typen von Arbeitsplatzstandorten, um möglichst viele Branchen anzusprechen.

Durch einen oder zwei Schwerpunkte je Arbeitsplatzgebiet können die bestehenden Cluster-Tendenzen unterstrichen und die Gebiete für die Entwicklung entsprechend aufgewertet werden. Auch kann durch die Abkehr von reinen Industriezonen der Branchenfächer geöffnet werden. Lokal wird das übergeordnete Ziel an die jeweilige Standortgunst angepasst und spezifisch konkretisiert.

Die Etablierung spezifizierter Arbeitsplatzstandorte gelingt allerdings nur mit einer engagierten Standortförderung. Für eine rasche Flächenmobilisierung könnten zudem die Rahmenbedingungen innerhalb der Arbeitsplatzgebiete so gesetzt werden, dass bei Bedarf genügend Flächen realisiert werden können. Hier können auch neue Planungsinstrumente und eine Kooperation mit der Standortförderung ansetzen.

Neben einem aktiven Standortmarketing ist aber auch eine attraktive Arbeitsplatzumgebung – besonders für Dienstleistungsbetriebe – von Bedeutung. Bei der Entwicklung des Stadtzentrums und des Bahnhofs Nänikon ist dies entsprechend zu berücksichtigen.

Uster profiliert sich als Arbeitsplatzstandort also vor allem mit einem Angebot an hochwertigen bahnhofsnahe Grundstücken, auf denen Dienstleistungsunternehmen in ein gemischt genutztes Umfeld mit einem attraktiven Freiraum-, Gastronomie- und Freizeitangebot ziehen können: Uster wandelt sich somit von der Industrie- zur Dienstleistungsstadt. Die Verteilung der Arbeitsplätze und die sehr lagespezifischen Chancen auf die Ansiedlung von Dienstleistungsunternehmen führen im Übrigen dazu, dass Uster auch künftig von profilierten Stadtteilen ausgehen muss und sich Wohnquartiere nicht beliebig mit Arbeitsplätzen ergänzen lassen.

Die Stossrichtungen zu «Uster bleibt Arbeitsstadt» finden sich in Kapitel 5.2.

5.1.3. Uster als Wohnstandort

Wie das Bevölkerungswachstum der vergangenen Jahrzehnte zeigt (vgl. Abbildung 10), etablierte sich Uster nach dem Niedergang der grossen Industriebetriebe als attraktiver Wohnstandort nahe Zürich. Dabei ist die Einwohnerzunahme vor allem auf einen positiven Zuzugsaldo zurückzuführen, welcher sich ab-

solut betrachtet mehrheitlich aus der Stadt Zürich und den Nachbargemeinden zusammensetzt. Die Interpretation liegt nahe, dass Uster von aussen als städtisches Zentrum der Region und Alternative zu Zürich wahrgenommen wird. Aber auch die Einwohner von Uster sind sehr umzugsfreudig und verschieben sich innerhalb der Stadt. Von den Wohnungsbezügen in Uster stammen mehr als 40% von den eigenen Einwohnern. Diese Zahl ist in den vergangenen zehn Jahren stabil geblieben, allerdings mit einem leichten Rückgang in den letzten Jahren. Dies deutet grundsätzlich auf einen stabilen, in der letzten Zeit leicht angespannten Wohnungsmarkt hin. Der Wunsch, seine Wohnsituation in Uster zu verbessern, zeugt von einer grossen Verbundenheit der Ustermer Bevölkerung mit ihrer Stadt.

Die Attraktivität der Wohnstadt am Wasser ist neben den hohen Lagequalitäten auf das vielfältige Wohnungsangebot zurückzuführen. Man kann in Uster ebenso ländlich wie städtisch wohnen und es finden sich Angebote aller Preiskategorien in allen Stadtteilen. So ist auch die Nachfrage nach Wohnraum in Uster weniger stark ausdifferenziert als in vergleichbaren Städten. Das Zentrum hebt sich bei der Zahlungsbereitschaft kaum von den weiteren Stadtteilen und Weilern ab; kleinere Differenzen in der Zahlungsbereitschaft zeigen sich aber für die einzelnen Wohnungstypen (Abbildung 23).

Die homogene Verteilung des Wohnraumangebots schlägt sich wiederum in der hohen sozialen Durchmischung in den Stadtteilen nieder. Hinzu kommt ein sehr geringer Grad an sozialer Segregation. Der Erhalt der Angebotsvielfalt in allen Stadtteilen und die soziale Durchmischung stellten sich im Mitwirkungsprozess als die Hauptbedürfnisse bei der Wohnraumentwicklung heraus. Grundsätzlich soll in allen Stadtteilen mehr Wohnraum geschaffen werden.

5.1.4. Wachstumsmöglichkeiten

Mit der Eröffnung der Zürcher S-Bahn und der Realisierung des Zürcher Verkehrsverbundes ZVV im Jahr 1990 begann für Uster ein bis heute ungebrochenes Wachstum. Unter den Stossrichtungen «Uster auf Achse» und der Testplanung zum Zentrum konnte die Wohnraumentwicklung vorangetrieben werden. Für die Entwicklung der letzten grossen Baugebiete wurden Quartierplanverfahren eingeleitet und im Falle Hohfuren und Loren mehrheitlich realisiert. Ehemalige Industrieareale wurden mit stark verhandelten Gestaltungsplänen in Wohn- und Gewerbegebiete umgenutzt (Galliker und Ulmann 2018: 106).

Obwohl diese Wachstumsperiode bereits über 20 Jahre andauert, wurde das Siedlungsgebiet in Uster seit 1984 nicht mehr erweitert. Ein Grossteil des Baugebietes ist heute überbaut, Uster wird unweigerlich auch im Bestand weiterwachsen müssen. Ein Stadtbau wird die Folge sein. Zu wissen, wo der Wohnungsdruck Entwicklungen auslösen könnte, ist für die Stadtentwicklung entscheidend. Grössere Gebiete mit Aktivierungspotenzial müssen im Kontext der gesamtstädtischen Entwicklung betrachtet und durch weitere Verdichtungsgebiete «an wichtigen Lagen» ergänzt werden. Auch ermöglicht das Wissen um Gebiete mit Entwicklungsdruck eine raumplanerische Unterstützung. So können in der Bau- und Zonenordnung durch

Aufzungen Anreize für die Innenentwicklung geschaffen werden, aber auch ein aktives Zugehen auf grössere Eigentümerinnen oder Eigentümer in Potenzialgebieten wird ermöglicht.

Mit einem mehrschichtigen Vorgehen, welches sich bei der Ermittlung der Flächenreserven am Rechnungsmodell des Kantons Zürich orientiert, wurden die verbliebenen Wachstumsmöglichkeiten und in einem zweiten Schritt Gebiete mit Entwicklungsdichten ermittelt. Berücksichtigt wurden Reserven in Wohnzonen, welche die Erstellung einer neuen Wohneinheit erlauben. Die resultierende Übersicht zeigt zweierlei: Zwar ist in den Wohnzonen gesamthaft ein hohes Nachverdichtungspotenzial vorhanden. Unternutzte Parzellen mit Gebäuden, die bald in einen

Sanierungszyklus gelangen und wo sich bald ein Eigentümerwechsel abzeichnen könnte, sind allerdings dispers verteilt. Entsprechend konnten nur wenige Potenzialgebiete für eine wachstumswirksame Innenentwicklung identifiziert werden.

Bauliche Entwicklungen sind allerdings nicht die einzige Möglichkeit, in Uster Raum für 7000 zusätzliche Personen zu schaffen. Die Einwohnerdichte kann nicht nur durch mehr Wohnungen, sondern auch durch eine gute Auslastung der einzelnen Wohneinheiten erhöht werden. Damit würde auch der Wohnflächenverbrauch pro Person sinken. Für Uster ergeben sich somit Wachstumsmöglichkeiten mit ganz unterschiedlichen Ansatzpunkten (die Punkte 1 bis 4 sind in Abbildung 24 dargestellt).

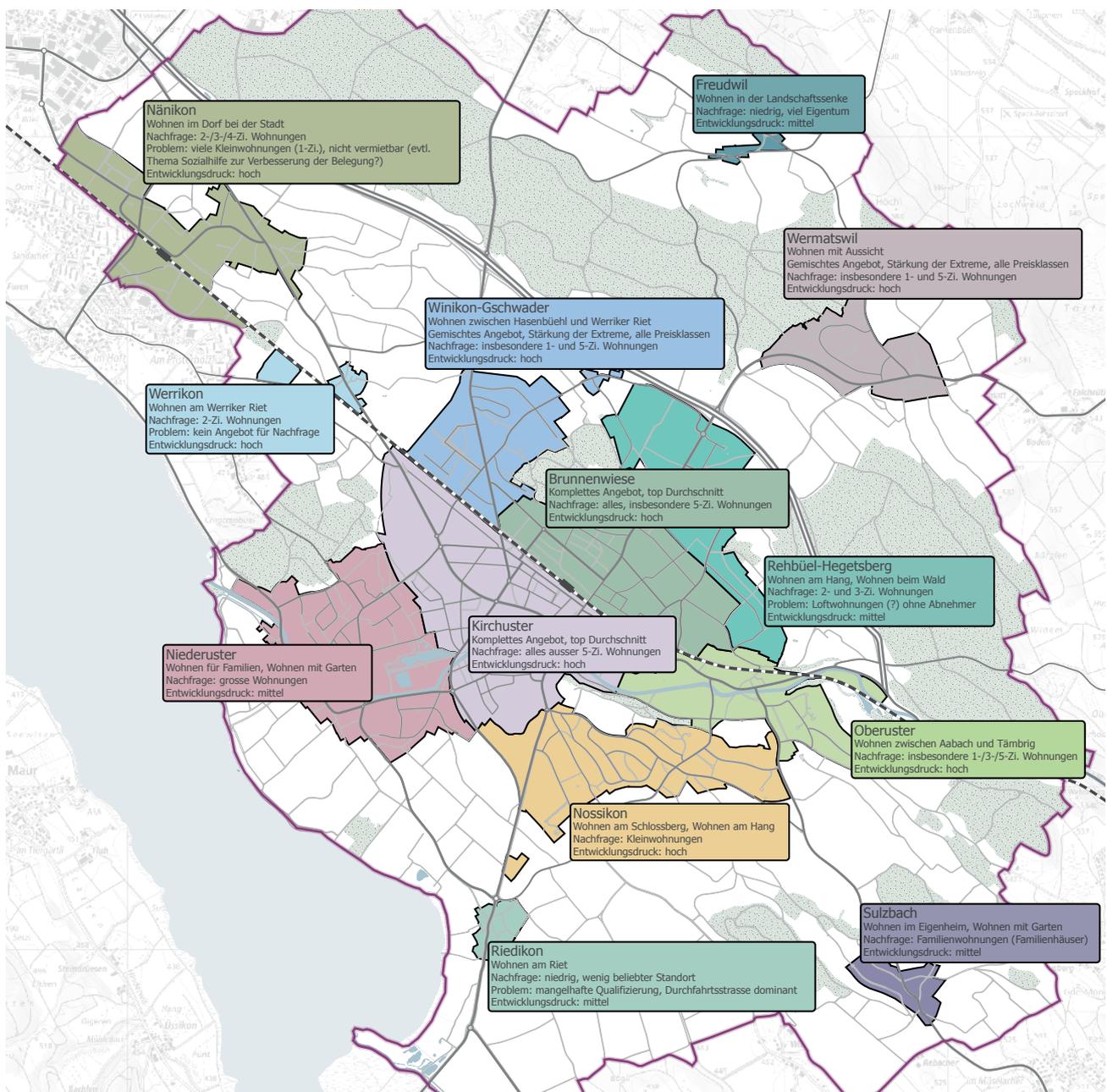


Abbildung 23: Wohnungsnachfrage und Entwicklungsdruk nach Stadtteilen. Usters Vielfalt spiegelt sich auch im Wohnungsangebot. In allen Stadtteilen finden sich alle Wohnungstypen, verteilt auf alle Preiskategorien. Die Stadtteile sind somit nicht von einer Wohnform geprägt. Die homogene Verteilung des Wohnungsangebots schlägt sich auch in der hohen sozialen Durchmischung und einem geringen Grad an Segregation wieder.

Verdichtung in Transformationsarealen (1)

Transformationsareale sind Gebiete mit einem hohen Anteil an unternutzten Parzellen, in welchen durch eine anstehende Sanierung und der Haushaltszusammensetzung eine baldige Entwicklung zu erwarten ist. Dazu wurden nebeneinanderliegende Parzellen mit erneuerungsbedürftiger Bausubstanz identifiziert und auf ihre Freiraumversorgung, städtebauliche Einbettung und Erschliessung geprüft. Darauf aufbauend wurde eine individuelle Annahme zum Anteil Wohnen und Arbeiten und zur Ausnützungsziffer gemacht. Die Ausnützung wurde gegenüber heute deutlich erhöht und der Wohnflächenverbrauch unter den städtischen Durchschnitt von 53 m² pro Person auf 45 m² pro Person gesenkt.

Mit der Analyse wurden 34 Transformationsareale ausgeschieden, welche Platz für gut 2700 zusätzliche Personen bieten. Die komplexe Eigentümerstruktur impliziert höchstwahrscheinlich langwierige Realisierungsprozesse.

Nachverdichtung auf Parzellen / Reserven aus Gestaltungsplänen (2)

Ein Grossteil des analysierten Potenzials bilden vereinzelte Flächenreserven auf unternutzten Liegenschaften respektive noch nicht realisierte Flächen in Gestaltungsplänen. Die Berechnung des Einwohnerpotenzials erfolgte mit einer vereinfachten Methode, wobei von einem minimalen (40 m²/Person) und maximalen (60 m²/Person) Flächenverbrauch ausgegangen wurde. Das Verdichtungspotenzial auf Einzelparzellen liegt zwischen 2500 und 3700 zusätzlichen Einwohnern, jenes in Gestaltungsplänen zwischen 1400 und 2200 Personen. Einzelne Gestaltungspläne dürften in den nächsten Jahren eine Revision erfahren. In diesem Zusammenhang ist eine Verdichtung in diesen Gebieten zu prüfen.

Besonders bei unternutzten Einzelparzellen besteht die Gefahr, dass die Flächenreserven für den Eigenbedarf realisiert werden. Dies hätte einen gesteigerten Flächenverbrauch pro Einwohner zur Folge und stellt keinen Beitrag zur Innenentwicklung dar.

Reservezonen (3)

Innerhalb des Siedlungskörpers weist Uster noch einige Reservezonen aus. Damit diese mobilisiert werden können, müssen die Flächen bei der Revision des Zonenplans eingezont werden. Da es sich um grosse unbebaute Flächen handelt, kann eine Realisierung einen grossen Beitrag zum Einwohnerwachstum leisten. Nutzungsmix und Städtebau müssen dafür sorgfältig ausgelotet werden.

Besonders für die Wohnraumentwicklung geeignet sind die Zonen Fränkel und Weinhalde. In diesen Reservezonen wurde ein Einwohnerpotenzial von 1500 Personen ermittelt. Das Potenzial ist jedoch stark abhängig von der zugewiesenen Bauzone und dem damit verbundenen Verhältnis von Wohnen und Arbeiten.

Die Reservezone Eschenbüel, deren Realisierung bereits umfassend vorbereitet ist, wird nach der Plangenehmigung durch den Kanton die Ansiedlung weiterer 2000 Personen ermöglichen. Aufgrund seiner fortgeschrittenen Planung wurde das Eschenbüel allerdings im STEK nicht als mögliche Einwohnerreserve behandelt. Ebenfalls nicht berücksichtigt wurde die Reservezone Moos, da sie in Abhängigkeit zum kantonalen Strassenprojekt Moosackerstrasse steht, und erst mit deren Bau

erschlossen wird. Die Mobilisierung der Reservezone Grossriet in Nänikon ist ebenfalls nicht enthalten, da eine allfällige Realisierung der nächsten Planungsgeneration vorbehalten wird (vgl. dazu Kapitel 4.1.5).

Baulücken (4)

Unbebaute Grundstücke im Siedlungsgebiet ergänzen die Flächenreserven. Die vorhandenen Baulücken entsprechen einem Potenzial von 1000 bis 1500 zusätzlichen Personen, unter gleichen Annahmebedingungen wie für die Nachverdichtung auf Parzellen.

Förderung der Wohnmobilität

Der hohe Flächenverbrauch älterer, kinderloser Haushalte in Einfamilienhäusern bildet eine grosse Chance auf eine wirkungsvolle Innenverdichtung: Haben ältere Personen in grossen Eigenheimen die Möglichkeit, in kleinere Wohnungen zu wechseln und die frei werdenden Wohnflächen werden durch mehrköpfige Haushalte neu belebt, lassen sich Einwohnerdichte und Flächenverbrauch optimieren. Notwendig ist ein hindernisfreies Wohnungsangebot als Alternative, welches die ältere Generation anspricht. Der Erfolg dieses Ansatzes ist abhängig von mehreren Voraussetzungen:

- Ein Teil der neuen hindernisfreien Wohnungen muss auch für ältere Personen mit kleinem Budget erschwinglich sein.
- Ein Angebot an Kleinwohnung muss in allen Wohnquartieren verfügbar sein, wobei eine Gehdistanz von 300 m zur nächsten Bushaltestelle eingehalten werden soll.
- Ein Teil des Angebotes umfasst auch Eigentumswohnungen mit grosszügigen Grundrissen und hochwertigem Ausbaustandard.
- Das Angebot ist den älteren Personen bekannt.

Die Berechnung des Potenzials für zusätzlichen Wohnraum ergibt mit den beschriebenen Ansätzen Wohnraum für ca. 9200 bis 11700 Einwohner für die Gesamtstadt. Theoretisch sind die Wachstumsvorgaben damit erreichbar. Theoretisch, denn die komplexe Eigentümerstruktur impliziert durch Partikularinteressen langwierige Entwicklungs- und Entscheidungsprozesse. Weiter ist davon auszugehen, dass nie alle Potenziale für die Erstellung neuer Wohneinheiten aktiviert werden können. Zusätzlich erschweren die eingeschränkten Handlungsmöglichkeiten der öffentlichen Hand die Aktivierung der Potenziale. Wegen der fehlenden Erfahrung mit Verdichtungsprojekten auf Seiten der Verwaltung sowie auch der Eigentümer ist zudem mit einer starken Zurückhaltung der Eigentümer zu rechnen.

Obwohl rechnerisch nicht abschätzbar, bildet die Förderung der Wohnmobilität eine wichtige Zusatzchance zur Verbesserung der Einwohnerdichte. Die Förderung eines frühzeitigen Generationenwechsels in Einfamilienhäusern ist in der Planungspraxis aber noch wenig erprobt. Auch kennt Uster keinen staatlichen Wohnungsbau, welcher der Stadt ermöglicht, entsprechende Wohnraumalternativen für ältere Generationen bereitzustellen und deren Wohnungsbelegung zu steuern.

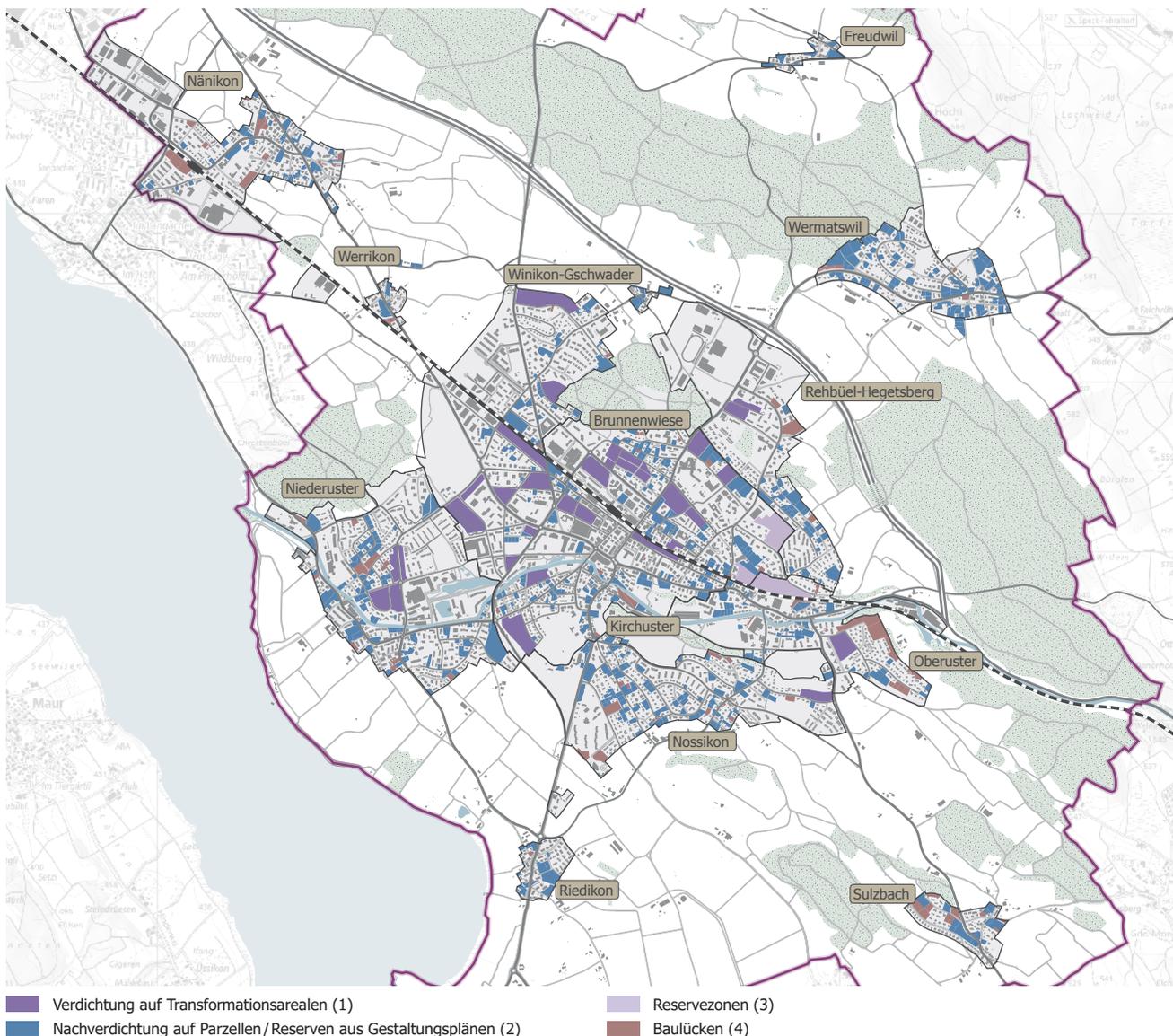


Abbildung 24: Wachstumsmöglichkeiten basierend auf dem aktuellen Zonenplan (1998). In einer zweistufigen räumlichen Analyse wurden die Wachstumsmöglichkeiten unter den geltenden Rahmenbedingungen analysiert und in vier Kategorien unterteilt.

5.1.5. Konsequenzen für die Wohnraumentwicklung

Die Wohnraumentwicklung ist aufgrund der Standortqualitäten in Uster ein Selbstläufer, welcher im Zeitalter der Innenentwicklung gelenkt werden sollte. Durch die hohe Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt wird der Entwicklungsdruck unweigerlich zunehmen. Für eine hochwertige Innenentwicklung ist die Begleitung von Verdichtungsprojekten aber unumgänglich. Dies bedingt einerseits klare Entwicklungsvisionen für die einzelnen Stadtteile, gestützt auf die Entwicklungshistorie, die spezifische Nachfrage und die geäusserten Bedürfnisse aus den Echoräumen. Gefordert sind zudem neue Planungs- und Verhandlungsinstrumente sowie eine klare Rolle der Stadt im Entwicklungsprozess privater Liegenschaften.

Das Wohnraumangebot soll sich auf der Grundlage verschiedener Standortqualitäten in allen Stadtteilen weiterentwickeln können. Der Fokus liegt dabei auf der Kernstadt, wo die Erschliessungs- und Versorgungssituation am besten ist und zu-

sätzliche Nutzungsdichte zugunsten der Zentrumsangebote generiert werden soll. Das Bevölkerungswachstum stärkt dadurch Uster als Regionalzentrum. Die grössten Beiträge zum Einwohnerwachstum sollen die Transformationsareale und die besagten Reservezonen in der Stadt selbst leisten. An gut erschlossenen und zentralen Lagen ist für die Transformationsareale eine deutlich höhere Ausnutzung zur baulichen Verdichtung mit einer ausgewogenen Freiraumversorgung anzustreben. Hieraus resultiert unter anderem ein Abstimmungsbedarf mit der Schulraumentwicklung. Chancen der Verdichtung sollen generell in gut erschlossenen Gebieten der Kernstadt und in Nänikon genutzt und wo möglich unterstützt werden. Die kleinen Unterschiede im lokalen Wohnungsmarkt der Stadtteile werden die jeweilige Menge des Zusatzangebots, wie auch den Wohnungsmix und das Preissegment, bestimmen.

Auf eine aktive Entwicklung peripherer Gebiete ohne gute ÖV-Verbindungen soll verzichtet werden. Weiler und Dorfkerne mit einer hochwertigen historischen Bausubstanz und einer

sozialen Überschaubarkeit sollen sanft aus dem Bestand weiterentwickelt werden.

Die Stossrichtungen zu «Uster profiliert sich als urbane Wohnstadt» finden sich in Kapitel 5.3.

5.2. USTER BLEIBT ARBEITSSTADT

5.2.1. Bestehende Arbeitsplatzgebiete erhalten

Uster bleibt Arbeitsplatzstandort mit dezentralen Arbeitsplatzgebieten. Die bestehenden Flächen in Gewerbe- und Industriezonen gemäss Zonenplan 1998 bleiben erhalten, wobei reine Industriezonen teilweise auch in Gewerbezonen respektive Arbeitsplatzgebiete geändert werden können, um das Angebot mehr Branchen zugänglich zu machen und personenintensive Betriebe zu fördern. Zur Umsetzung dieses Leitsatzes sieht das STEK zwei Strategien vor, wobei vor allem die Ansiedlung neuer Arbeitsplätze im Fokus steht. Dies sind Ansätze für den Umgang mit Landreserven in den bestehenden Arbeitsplatzgebieten.

Flächenübersicht: Mit der Betrachtung der grösseren Landreserven im jeweiligen städtebaulichen und lageräumlichen Kontext können Entwicklungschancen und Prioritäten durch die Standortförderung abgeschätzt werden. Die regelmässige zu aktualisierende Übersicht dient der öffentlichen Hand als Verhandlungsbasis.

Vorleistungen in Planungsprozessen: Mit unterschiedlichen Bebauungsvarianten bis zur Phase Vorstudie kann die Stadt freie Flächen besser bewerben.

Flächendossiers: Die Überprüfung eines Standorts durch Unternehmen wird durch die Zusammenstellung wichtiger Eckpunkte (verfügbare Flächen, Kontakte, Erschliessung, Grundeigentümer, benachbarte Unternehmen, potenzielle Synergien etc.) durch die Standortförderung in kurzer Zeit möglich.

Impulse durch Bodenpolitik: Der Stadtrat kann im Rahmen seiner Immobilienstrategie die Spielräume nutzen, um Impulse durch Vorleistungen in Infrastrukturen und Planungsprozesse oder die Abgabe von Grundstücken im Baurecht für zukunftsweisende Projekte zu setzen. Handlungsfähigkeit entsteht durch entsprechende politische Entscheide.

Attraktive Arbeitsplatzumgebung: Neben der konkreten Bewerbung von Bauland in Arbeitsplatzgebieten kann Uster als Arbeitsplatzstandort weiter gefördert werden. Die Zentrumsentwicklung wird deshalb unter Berücksichtigung der Standortförderung angegangen (vgl. Kapitel 8).

5.2.2. Unterschiedliche Typen von Arbeitsplatzgebieten stärken

Die übergeordneten Ziele der Arbeitsplatzentwicklung werden an die Standortgunst der einzelnen Gebiete angepasst. Mit zwei Schwerpunkten werden die Gebiete individuell gefördert.

Schwerpunkt «Gebietstypen für nutzungscharakteristische Entwicklung»

Mit der Kategorisierung der Arbeitsplatzgebiete in sechs übergeordnete Gebietstypen unterschiedlicher Nutzungsschwerpunkte sollen diese Standorte als Cluster spezifiziert und gestärkt werden. Dabei wird die verkehrliche Erschliessung berücksichtigt (vgl. Abbildung 25).

Urbanes Gebiet: Zentrale und gemischte Lagen mit vorwiegend Dienstleistungen mittlerer bis kleiner Unternehmen (Dienstleister, Gewerbe, wenig störende Betriebe). Durch die Nutzungsmischung und die Gastronomieangebote und Aufenthaltsmöglichkeiten bieten diese Gebiete eine hohe Arbeitsplatzqualität. Sie eignen sich besonders für Unternehmen, die auf Arbeitskräfte aus der Region angewiesen sind und mit dem öffentlichen Verkehr gut erschlossene Standorte suchen. Die Arbeitsplatzdichte ist hier am grössten. Um Konflikten mit den lärmempfindlichen Wohnnutzungen entgegenzuwirken, sind bewährte Typologien einzusetzen und der Gestaltung des Freiraums besondere Achtung zu schenken. Insbesondere ist darauf zu achten, dass auch geschützte, ruhigere öffentliche Bereiche angeboten werden können.

Angestrebte Nutzungen sind Dienstleistungen, Backoffice, Detailhandel und Quartiersversorger, gemischt mit Wohnen.

Arbeitspark: Grossflächige, für Solitärbauten geeignete Dienstleistungsgebiete für grössere Dienstleistungsunternehmen oder mässig störendes Gewerbe mit beschränktem Verkehrsaufkommen. Die Unternehmen müssen selbst für Gastronomieangebote und Aufenthaltsmöglichkeiten sorgen, da es sich nicht um Nutzungsgemischte Gebiete handelt. Die Qualität der Erschliessungswege und der Aussenräume ist unter Berücksichtigung des grösseren Kontexts zu gestalten.

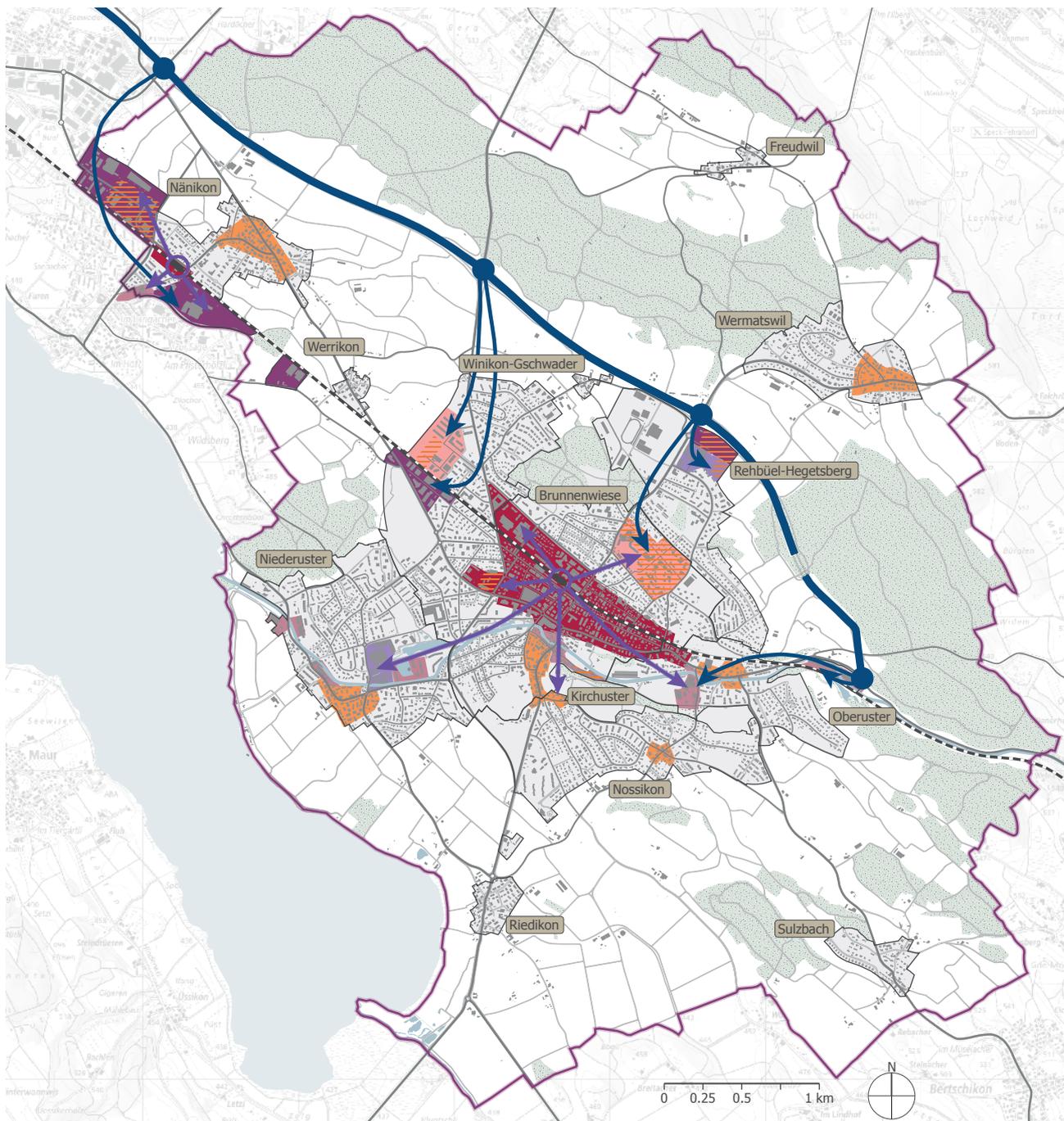
Zielgruppen für Flächen in Arbeitsparkgebieten sind Grossunternehmen, Gewerbe- und Industriebetriebe.

Gewerbepark: Gewerbegebiete mit Anspruch an eine qualitative räumliche Gestaltung. Bei diesen Gebieten findet ein Übergang zum Wohngebiet statt, der sorgfältig gestaltet werden muss (Lärmausrichtung, Verkehr). Die Gewerbeparks sind sehr gut an das Strassennetz angebunden, aber nur wenig Nutzungsgemischt.

Gewerbeparks eignen sich besonders als Arbeitsplatzgebiete für mässig bis stark störendes Gewerbe sowie grössere Technologie- und Dienstleistungsbetriebe.

Industrie- und Gewerbepark: Gebiete für emissionsreiche Industrie- und Gewerbebetriebe, mit sehr guter Anbindung an das übergeordnete Strassennetz. Die Gebiete liegen mehrheitlich am Ortsrand, wodurch sie die Siedlungswahrnehmung von aussen mitprägen. Durch die unmittelbare Nähe zu Landschaftsräumen werden Bauten und Anlagen landschaftsverträglich eingebettet, wo möglich mit kräftigen und hochwertigen baulichen Rändern. Die flächenintensiven Unternehmen sind auf eher tiefe Flächenpreise angewiesen.

Industriekultur: Räume der Industriegeschichte, deren Gebäude spezifische qualitative Anforderungen an den Umgang mit der historischen Bausubstanz aufweisen. Die Gebiete eröffnen Spielraum für Unternehmen an der Schnittstelle von



Arbeitsplatzgebiete gezielt stärken

- Urbanes Gebiet: attraktive Arbeitsumgebung und guter ÖV
- Arbeitspark: dezentrale Lagen für eigenständige, grössere Unternehmen
- Gewerbepark: ruhiges Gewerbe mit Ansprüchen an Gestaltung, nahe Wohngebieten
- Industrie- und Gewerbepark: emissionsreiche Betriebe mit guten Strassenanbindungen

- Industriekultur: für Klein- und Kleinstgewerbe und neue Arbeitsformen, welche Denkmalschutz berücksichtigen können
- Dorf: lokal verankerte Gewerbebetriebe und Dienstleister
- Ausloten der Typologien bei konkreten Entwicklungsprojekten
- Erschliessung Gewerbebetriebe über vier Anschlusspunkte sicherstellen
- Anbindung an ÖV-Drehscheibe und Arbeitsplatzumgebung sicherstellen

Abbildung 25: Räumliche Umsetzung des Leitsatzes «Uster bleibt Arbeitsstadt».

Produktion und Dienstleistung. Zu den angestrebten Nutzungen zählen Kreativwirtschaftsunternehmen, Gewerbe, urbane Produktion, aber auch Dienstleister, allenfalls gemischt mit Wohnen.

Dorf: Historisch und vor allem von der Landwirtschaft geprägte Gebiete, welche sich oft in den zentralen Teilen der Stadtteile und Aussenwachen befinden. Häufig sind baugewerblich oder

landwirtschaftlich orientierte Unternehmen angesiedelt, welche mit ihrer Tätigkeit stark im lokalen Umfeld verankert sind. Entwicklungen erfolgen durch behutsame Ergänzungen und sanfte Erneuerung, unter Achtung der kontexteigenen Identität. Dieser Kategorie zugewiesene Flächen eignen sich insbesondere für kleine Dienstleistungsunternehmen, Quartiersversorger und Handwerksbetriebe, gemischt mit Wohnen.

Schwerpunkt «Ausloten der Typologien bei konkreten Entwicklungsprojekten»

Um für die Realisierung der Unternehmensbedürfnisse im konkreten Fall eine möglichst hohe Flexibilität zu haben, wird die städtebauliche Entwicklung in den Gebietstypen im STEK nicht vordefiniert. Typologie und Ansprüche an den Aussenraum sollen bei konkreten Baubehängen verhandelt werden können. Dies sind Ansätze für die Entwicklung bestimmter Gebiete.

Loren: Weiterentwicklung der gemischten Typologie von Wohnen und Arbeiten, Setzung der Baukörper und der Aussenräume in Abstimmung auf den Strassenraum der Loren-Allee.

Müliholz: Auf die angrenzenden Siedlungsgebiete abgestimmte Entwicklung. Typologien für reine Gewerbenutzungen aus flächenextensivem Gewerbe und Produktion im nördlichsten Teil, gefolgt von Typologien mit Mischnutzungen und Dienstleistungsarbeitsplätzen. Ob neben den Arbeitsnutzungen auch ein Anteil Wohnen denkbar ist, gilt es zu überprüfen. Wichtig ist eine sorgfältige Gestaltung des Übergangs von reinem Gewerbegebiet in das Misch- und das Wohngebiet, unter anderem mit der Setzung gemeinsam genutzter, attraktiver Freiräume.

«Gesundheitsmeile»: Weiterentwicklung der Grossinfrastrukturen im Gesundheitsbereich und Verbesserung des Arbeitsplatzumfelds durch die Nutzung von Synergien, welche durch die Ansiedlung verschiedener Gesundheitsinstitutionen bestehen. Im Sinne einer Arealentwicklung sind gemeinsame Projekte anzustreben. Die Verbindung und Weiterentwicklung der stark durchgrünter Aussenräume soll das Arbeitsumfeld aufwerten und auch einen Beitrag an die Freiraumversorgung der Stadt Uster leisten. Die Freiraumnutzungen sind dabei kontemplativer Art und entsprechen dem Umfeld mit Schwerpunkt Gesundheit.

Zellwegerpark: Weiterentwicklung des hochwertigen Arbeitsplatzstandorts, gemischt mit Wohnen.

5.3. USTER PROFILIERT SICH ALS URBANE WOHNSTADT

Uster vergrössert sein Angebot als Wohnstadt am Wasser, indem das Verdichtungspotenzial von Wohngebieten genutzt wird und innen liegende Entwicklungsreserven entwickelt werden. Die Qualität der Stadtentwicklung wird durch zwei Strategien unterstützt.

5.3.1. Stadtteile und Aussenwachen massgeschneidert entwickeln

Das Wohnraumangebot entwickelt sich auf der Grundlage der verschiedenen Standortqualitäten in allen Stadtteilen. Die Stadtteile verfolgen dabei eine oder mehrere strategische Stossrichtungen (vgl. Abbildung 26). Diese basieren auf der Marktsituation, der Potenzialanalyse und der gesamtstädtischen Entwicklung und wurden in Abstimmung mit den Echoräumen festgelegt.

Entwicklungsrichtung «Mehr Stadt»: Höhere Nutzungsdichte, verändertes Quartierbild, neue Freiräume. Die Stadtteile Kirchuster und Brunnenwiese sowie das Gebiet um den Bahnhof Nänikon-Greifensee erfahren die grösste städtebauliche Veränderung. Die Zuweisung erfolgte aufgrund der zentralen Lage, des älteren Gebäudebestands und der hohen Ausnutzungsreserven, gepaart mit einem hohen Marktpotenzial. Mit dem Ersatz oder der Erweiterung des Gebäudebestands wird eine höhere Nutzungsdichte durch Wohnen, Arbeiten und Versorgungsangebote angestrebt, angepasst an die jeweilige Lage. Anreize für eine Verdichtung könnten durch eine deutlich höhere Ausnützung über eine Arealbetrachtung gewährleistet werden.

Entwicklungsrichtung «Mehr Stadt und Quartier»: Es wird dichter und moderner. Für die Stadtteile Oberuster, Niederuster und Rehbüel-Hegetsberg werden eine höhere Nutzungsdichte und zusätzliche Freizeitangebote angestrebt. Da in diesen Stadtteilen ein geringeres Potenzial für die bauliche Verdichtung in Gevierten vorhanden ist, werden vor allem Anreize für Einzelprojekte ermöglicht.

Entwicklungsrichtung «Mehr Quartier»: Sanfte Entwicklung bei gleichbleibendem Charakter. In den Stadtteilen Nossikon, Winikon-Gschwader, Wermatswil und Nänikon wird eine qualitative Entwicklung des Bestands verfolgt. Grund dafür sind der eher junge Gebäudebestand und das geringe Marktpotenzial. Dies hat zur Folge, dass stellenweise dichter oder moderner gebaut wird, etwas mehr Menschen im Quartier wohnen, der Charakter des Quartiers aber gleichbleibt.

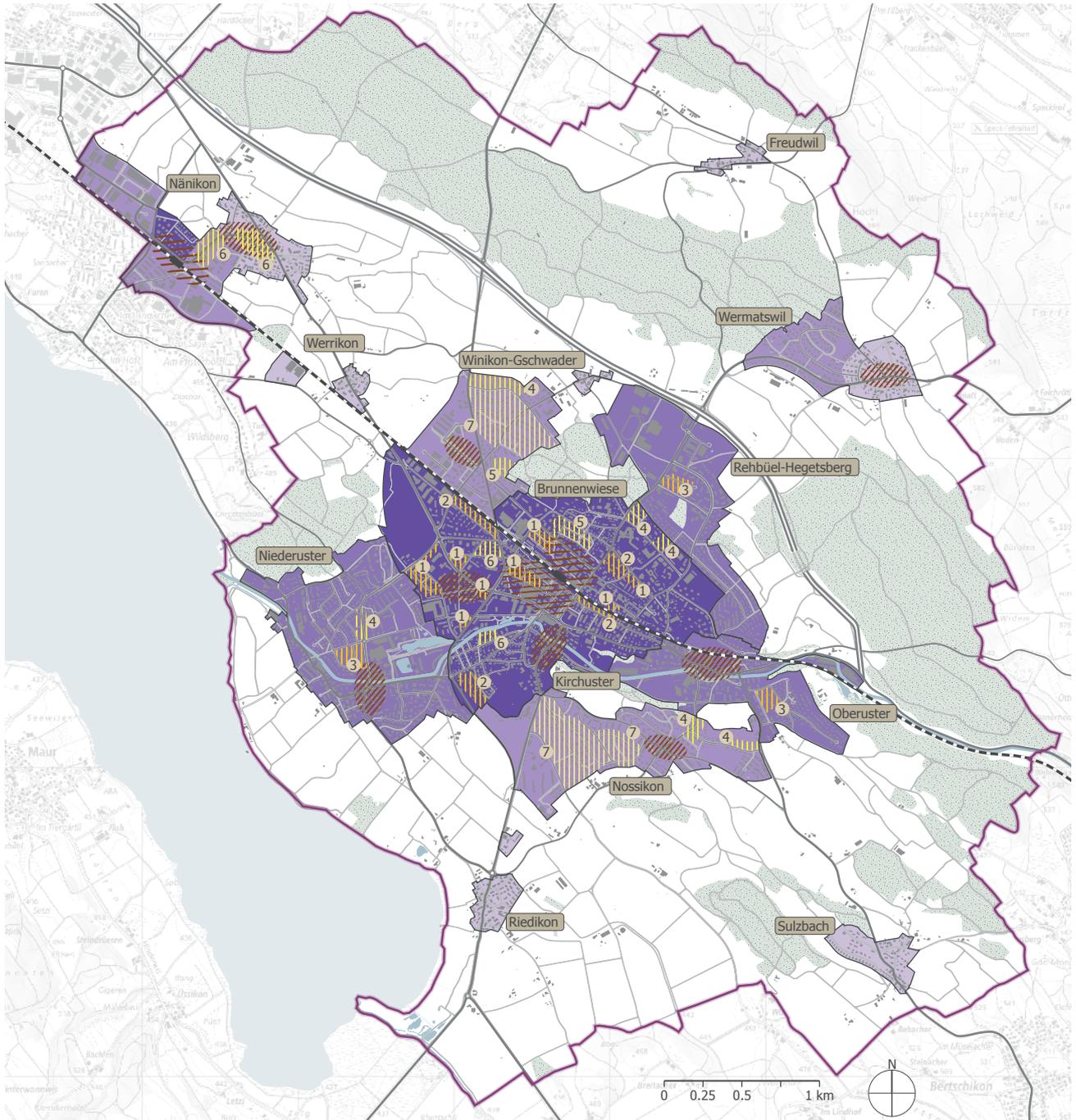
Entwicklungsrichtung «Mehr Dorf»: Das Dörfliche bleibt erhalten. Bauliche Veränderungen erfolgen in Usters Aussenwachen und im alten Dorfkern von Nänikon nach Bedarf durch Erneuerung, Modernisierung und qualitative Erweiterung des Wohnungsbestandes. Verändert sich etwas, geschieht es im Kleinen. Die bauliche Entwicklung in Riedikon, Sulzbach, Werrikon und Freudwil orientiert sich am bestehenden Charakter.

5.3.2. Innenentwicklung vor allem in Potenzialgebieten fördern

Neben der angestrebten Verdichtung in den Stadtteilen wird die Innenentwicklung insbesondere in den identifizierten Potenzialgebieten gefördert. Der Fokus liegt dabei auf den Transformationsarealen und den Reservezonen (vgl. Abbildung 26). Zur Aktivierung der Potenzialgebiete werden generelle Stossrichtungen verfolgt.

Aktive Stadtplanung: Die öffentliche Hand übernimmt mit der Stadtplanung eine aktive Rolle und steht Eigentümern und Investoren mit Entwicklungsabsichten als Beraterin in allen Planungsschritten zur Verfügung. Die dafür notwendigen Umsetzungsinstrumente müssen politisch festgelegt werden. Mögliche Ansätze dazu finden sich im Kapitel 9.

Gesamtsicht bei der Projektentwicklung: Entwicklungsprojekte über Potenzialgebiete leisten einen Beitrag zur Stadtqualität. Entlang der Bahnlinie beispielsweise wird durch die



Stadtteile und Aussenwachten massgeschneidert entwickeln

- Mehr Stadt: höhere Nutzungsdichte, verändertes Stadtbild, neue Freiräume
- Mehr Stadt und Quartier: höhere Nutzungsdichte, Verdichtung durch Einzelprojekte
- Mehr Quartier: sanfte Entwicklung bei gleichbleibendem Charakter
- Mehr Dorf: bauliche Veränderungen im Kleinen
- /// Förderung der Polyzentralität: Stadtzentrum und Subzentren
- ||||| Stadtteil-Treffpunkte mit Alltagsversorgung

Innenentwicklung vor allem in Potenzialgebieten fördern:

- ||||| Potenzialgebiete erster Priorität
- ||||| Potenzialgebiete zweiter Priorität
- ||||| Potenzialgebiete dritter Priorität

Innenentwicklung vor allem in Potenzialgebieten fördern

- 1 Zentrumsnahe Transformation
- 2 Zentrumsnahe Arealbetrachtung mit Fokus Grünräume
- 3 Aktivierung und Arealbetrachtung in zentrumsnahen Stadtteilen
- 4 Aktivierung unter Erhalt des hohen Durchgrünungsgrades
- 5 Aktivierung mit besonderer Vorsicht, homogene Quartierstruktur
- 6 Aktivierung mit besonderer Vorsicht, Fokus Grünräume und geschützte Gebäude
- 7 Aktivierung denkbar

Abbildung 26: Räumliche Umsetzung des Leitsatzes «Uster profiliert sich als urbane Wohnstadt».

bewusste Gebäudesetzung die Lärmproblematik für die umliegenden Wohnbauten gelöst. Grossflächigere Projekte enthalten etwa öffentliche Freiräume oder neue Verbindungen für den Fuss- und Veloverkehr.

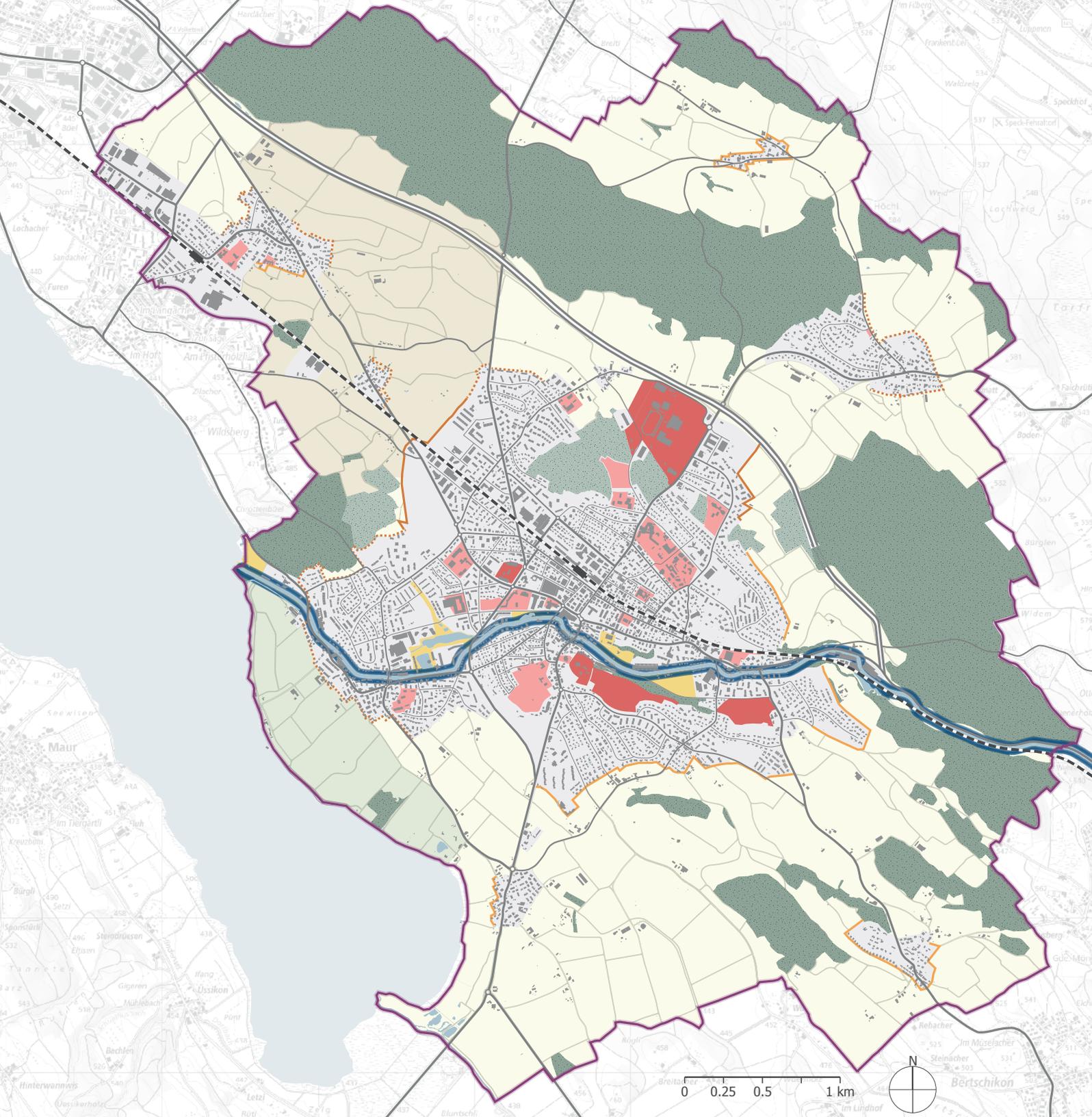
Definition von Spielregeln: Damit die Stadtteile bei der Weiterentwicklung in ihrem Charakter erkennbar bleiben, ist die Entwicklung auf deren Eigenheiten abzustimmen. Die Spielregeln für das Weiterbauen, die sogenannte «Stadtteil-DNA», kann bei entsprechenden Ressourcen durch Quartier-Entwicklungsleitbilder festgehalten werden.

Mobilisierung der Reservezonen Weinhalden und Fränkel: Die Mobilisierung dieser innen liegenden Reservezonen wird in der Zonenplanrevision vorbereitet. Eine Einzonung mit Gestaltungsplanpflicht oder anderweitige, qualitätssichernde Vorgehen sind vorzusehen. Mit Testplanungen sollen die geeigneten Nutzungen inklusive der Freiräume und die verträglichen Volumen festgestellt werden.



06

LANDSCHAFT UND ERHOLUNG



Themenkarte Landschaft und Erholung

Uster bleibt Stadt in der Landschaft

Übrige Landschaftsräume: Vorrangfunktion Landwirtschaft, Natur

Siedlungsränder als Übergang zum Landschaftsraum bewusst gestalten:

- Als städtische Kante gegenüber der Landschaft ausgeprägt
- Im landschaftlichen Kontext gestaltet (Übergänge zum Naherholungsraum)
- Langfristige Sicherung des Siedlungsraums

Uster baut sein Angebot an stadtnahen Erholungsräumen aus

- Erholungsorte am Aabach ausbauen
- Erholungsachse Aabach ausbauen
- (Stadt-)relevante Siedlungsfreiräume ergänzen/erhalten

Uster bündelt Freizeitnutzungen und schützt so Naturräume

- Stadtwälder: Vorrangfunktion Naherholung
- Übriger Wald: Vorrangfunktion Ökologie/Jagd/Forstwirtschaft
- Erholungslandschaft zwischen Nänikon und Uster «sanfte Erholung»
- Erholungslandschaft Seefeld

ZUSAMMENFASSUNG

LANDSCHAFT UND ERHOLUNG

Die landschaftliche Vielfalt in und um Uster ist ein bedeutender Standortfaktor für die Stadt. Der kompakte Siedlungskörper ist von zusammenhängenden Landschaften umgeben, wobei ein bemerkenswerter Teil dank seinen hohen Naturwerten regional oder national geschützt ist. Neben den Freiräumen im Siedlungsgebiet zählen das Seefeld und die Wälder zu den wichtigsten Erholungsräumen für die Bevölkerung.

Mit dem erwarteten Wachstum wird der Druck auf die Landschafts- und Freiräume zunehmen. Das STEK versucht, durch die Entwicklung von stadtnahen Erholungsgebieten sensible Landschaftsräume und Naturschutzgebiete zu entlasten. Weiter soll Innenentwicklung nicht auf die Kosten vorhandener Siedlungsfreiräume gehen. Die Entwicklung der Frei- und Landschaftsräume wird im STEK gleich hoch gewichtet wie die Stadtentwicklung.

Leitsatz: Uster bleibt Stadt in der Landschaft

Siedlungsgliedernde Freiräume erhalten und in ihrem Charakter stärken

Die siedlungsgliedernden Freiräume werden in ihrem Charakter gestärkt. Sie sind für die Naherholung zugänglich, diese steht aber nicht im Vordergrund (siehe Kapitel 6.2.1).

Siedlungsränder als Übergang zum Landschaftsraum bewusst gestalten

Exponierte Siedlungsränder, welche die Wahrnehmung der Landschaften und des Siedlungsgebietes beeinflussen, werden bewusst gestaltet (vgl. Kapitel 6.2.2).

Leitsatz: Uster bündelt Freizeitnutzungen und schützt so Naturräume

Den Nutzungsdruck am Greifensee durch Entflechtung der Nutzungen im Seefeld entschärfen

Eine Aufteilung des Seefelds in drei Landschaftskammern ermöglicht die Entflechtung von Baden/Erholung, Spazieren/Landwirtschaft und Baden/Naturschutz. Die drei Gebiete werden aus ihren Stärken heraus weiterentwickelt und um einen Rundweg um das Seefeld ergänzt. Infrastruktur-intensive Freizeitnutzungen beschränken sich auf die heutigen Standorte. Eine entsprechende Anpassung der Greifensee-Schutzverordnung für die Kammer West und Nutzungskonzepte für Abschnitte der Landwirtschaftsflächen als Liegewiesen im Sommer sind dabei ebenso Voraussetzung wie eine aktive Bodenpolitik (siehe Kapitel 6.3.1).

Die Landschaft zwischen Nänikon und Uster als verbindenden Freiraum entwickeln

Die Drumlin-Landschaft mit wertvollen Feuchtgebieten in den Senken wird als Erholungsraum aufgewertet. Ein attraktives Fusswegnetz über die Hügel und entlang der Naturschutzgebiete ermöglicht eine Entlastung der Schutzgebiete und wertet sie gleichzeitig für Erholungssuchende auf. Neue Sitz- und Aussichtsmöglichkeiten sind vorzusehen, ein Schwimmteich im Zuge der Renaturierung des Kiesabbaugebiets im Norden könnte gar ein neuer Anziehungspunkt werden (vgl. Kapitel 6.3.2).

Leitsatz: Uster baut sein Angebot an stadtnahen Erholungsräumen aus

Den Aabachraum als Naherholungsachse stärken

Die bestehenden Absichten werden konsequent weiterverfolgt mit dem Ziel, eine durchgängige Wegführung für Fussgänger und Velofahrende entlang des Aabachs zu realisieren. Wo möglich erfolgt dies direkt am Wasser. Der Lückenschluss der Wegverbindung vom Stadtpark bis zum Park am Aabach und die Aufwertung des Aabachdeltas sind weitere Schwerpunkte. Dabei wird innerhalb des Siedlungsraums eine urbane Ausgestaltung mit teilweise harten Ufermauern angestrebt (siehe Kapitel 6.4.1).

Das vielseitige Angebot an Siedlungsfreiräumen ausbauen

Die bestehenden Erholungsräume in den Siedlungsgebieten werden erhalten respektive um neue Flächen bei grösseren Innenentwicklungsvorhaben ergänzt. Mit der Allmend Heusser-Staub wird ein Freiraum ohne initialisierte Nutzung realisiert (vgl. Kapitel 6.4.2).

Die Stadtwälder für die Naherholung entsprechend ihrem Charakter gestalten

Die Waldungen Hasenbüel, Buechhölzli, Forhölzli und Jungholz werden entsprechend ihrem Charakter für die Vorrangnutzung Erholung entwickelt. Dadurch werden die grossen Waldgebiete im Norden vom Erholungsdruck entlastet und das bestehende Freiraumsystem um ein Angebot in Stadtnähe erweitert. Die vorgesehene Entwicklung der Stadtwälder berücksichtigt Naturschutz und Forstwirtschaft und ist bei der Realisierung von neuen Erholungsinfrastrukturen zurückhaltend (Kapitel 6.4.3).

06

LANDSCHAFT UND ERHOLUNG

6.1. AUSGANGSLAGE

6.1.1. Übergeordnete landschaftliche Einbettung

Uster und seine Weiler liegen eingebettet zwischen dem Pfäffikersee und dem Greifensee in einer bewaldeten Hügellandschaft am Fusse des Zürcher Oberlands. Die abwechslungsreiche Topografie aus Hügeln, Senken und Ebenen wurde durch glaziale Prozesse der letzten Linth-Vergletscherung geschaffen. Mit dem Rückzug der Gletscher entstanden durch jahrtausendelange Verlandungsprozesse ausgeprägte Schilf-, Flachmoor- und Rietlandschaften, welche die beiden Seen noch immer prägen und infolge ihrer hohen Naturwerte weitgehend unter Naturschutz, die Landschaften um die Seen unter kantonalem Landschaftsschutz stehen.

Unter menschlichem Einfluss wurden viele Naturlandschaften mehr und mehr zu Kulturlandschaften. Heute prägen neben den Seelandschaften Siedlungen, Wälder und landwirtschaftliche Nutzungen das Landschaftsbild. Durch die hügelige Topografie entstand ein Mosaik aus abgeschiedenen, ländlich geprägten und gut erschlossenen, belebteren Landschaftsräumen in einem unmittelbaren Nebeneinander. Die vielfältigen Landschaften zeichnen sich durch unterschiedliche Qualitäten aus, allen gemeinsam ist ihre multifunktionale Bedeutung für Landwirtschaft, Forstwirtschaft, Ökologie und Naherholung. Weiter sind viele Landschaftsräume Bestandteil von übergeordneten Landschaftsverbindungen, welche für die Wildtiervernetzung von Bedeutung sind (Abbildung 27).

6.1.2. Landschaftsräume

Die auf regionaler Massstabsebene beobachtete landschaftliche Vielfalt zeigt sich auch in den siedlungsnahen Landschaftsräumen von Uster. Zusammen mit den Freiräumen im Siedlungsgebiet ergibt sich ein Flickenteppich aus unterschiedlichsten Landschafts- und Freiräumen, welche sowohl für die Naherholung als auch für die ökologische Vernetzung wichtig sind. Die Charakterisierung der Ustermer Landschaften ist der erste Schritt für deren massgeschneiderte Entwicklung (siehe Abbildung 28). Den Landschaftsräumen Aabach, Seefeld und den stadtnahen Wäldern werden eigene Kapitel gewidmet.

Landwirtschaftlich geprägter Raum um die Aussenwachten Freudwil und Wermatswil (1)

Der Landschaftsraum ist geprägt durch Acker- und Wiesenlandschaften, welche von Wäldern begrenzt werden. Durch die dörfliche Siedlungsstruktur der eingebetteten Aussenwachten

Freudwil und Wermatswil entsteht ein stimmiges, ländliches Bild. Freudwil, Kern des Landschaftsraumes 1A (Abbildung 28), liegt in einer Senke und ist von einem sanft modellierten Gelände umgeben. Hochstammobstkulturen umgeben das Dorf und bilden einen sanften Übergang zwischen bebautem und intensiv kultiviertem Raum. Der Landschaftsraum 1B erstreckt sich hinter der Aussenwacht Wermatswil hinunter Richtung Pfäffikon. Die Pfäffikerstrasse zerschneidet das Landwirtschaftsgebiet, welches bis kurz vor Ortseinfahrt Pfäffikon seine Fortsetzung findet.

Waldlandschaft Hard und Oberustermer Wald (2)

Richtung Norden und Osten wird die Kernstadt von einem bewaldeten Hügelzug flankiert, welcher als wichtige Kulisse die Stadt am See inszeniert. Der Oberustermer Wald (2B) und die Waldung Hard (2A) sind die grössten zusammenhängenden Wälder auf Stadtgebiet. Die Waldmeister-Buchenwälder werden in erster Linie forstwirtschaftlich genutzt, aber auch für die Naherholung sind die Wälder nicht unbedeutend. Im Bereich des Aathals übernimmt der Wald zudem eine Schutzfunktion gegen Hangrutschungen. Die ökologische und erholungsbezogene Vernetzung ist durch die Autobahn erheblich beeinträchtigt, entsprechende Aufwertungspotenziale sind vorhanden.

Landwirtschaftlich geprägter Raum mit siedlungsgliedernder Funktion zwischen Wermatswil und Uster (3)

Die Siedlungsgebiete von Uster und Wermatswil sowie die Waldungen Hard und Oberustermer Wald begrenzen diese Landschaftskammer. Landwirtschaftliche Nutzungen und die Autobahn prägen den Raum, welcher zwischen Uster und Wermatswil eine siedlungsgliedernde Funktion übernimmt.

Landschaftsraum zwischen Nänikon und Uster (4)

Der Landschaftsraum erstreckt sich vom Hardwald bis an den Greifensee. Abgesehen von der Aussenwacht Werrikon, vereinzelt Bauernhöfen und einem Siedlungsband ist der Raum weitgehend unbebaut. Auf übergeordneter Betrachtungsebene wirkt das Gebiet siedlungsgliedernd und trägt wesentlich zur landschaftlichen Einbettung von Uster bei.

Herzstück dieses von Verkehrsinfrastrukturen unterteilten Landwirtschaftsraums ist das Glattenriet. Das Naturschutzgebiet von nationaler Bedeutung zeichnet sich durch eindrückliche Moorlandschaften zwischen Drumlins aus, welche auch von Erholungssuchenden sehr geschätzt werden. Das Gebiet hat das Potenzial, Nänikon und Uster über einen attraktiven Naherholungsraum zu verbinden. Die heutigen Naherholungsaktivitäten erfolgen primär linear über das bestehende Wegnetz.

Landschaftsraum Wildsberg (5)

Obwohl nicht mehr auf städtischem Gebiet, ist der Landschafts-

raum Wildsberg für das Verständnis der Ustermer Landschaften bedeutend. Aus Sicht der Naherholung hat der offene Landschaftsraum eine wichtige, seebezogene Verbindungsfunktion. Gegen Osten ist die erholungsbezogene und ökologische Vernetzung zur Landschaftskammer zwischen Nänikon und Uster (4) durch ein Siedlungsband entlang der Wildsbergstrasse unterbrochen. Trotz geringer Distanz ist der Bezug zum See durch die ausgeprägte Ufervegetation aber eher gering.

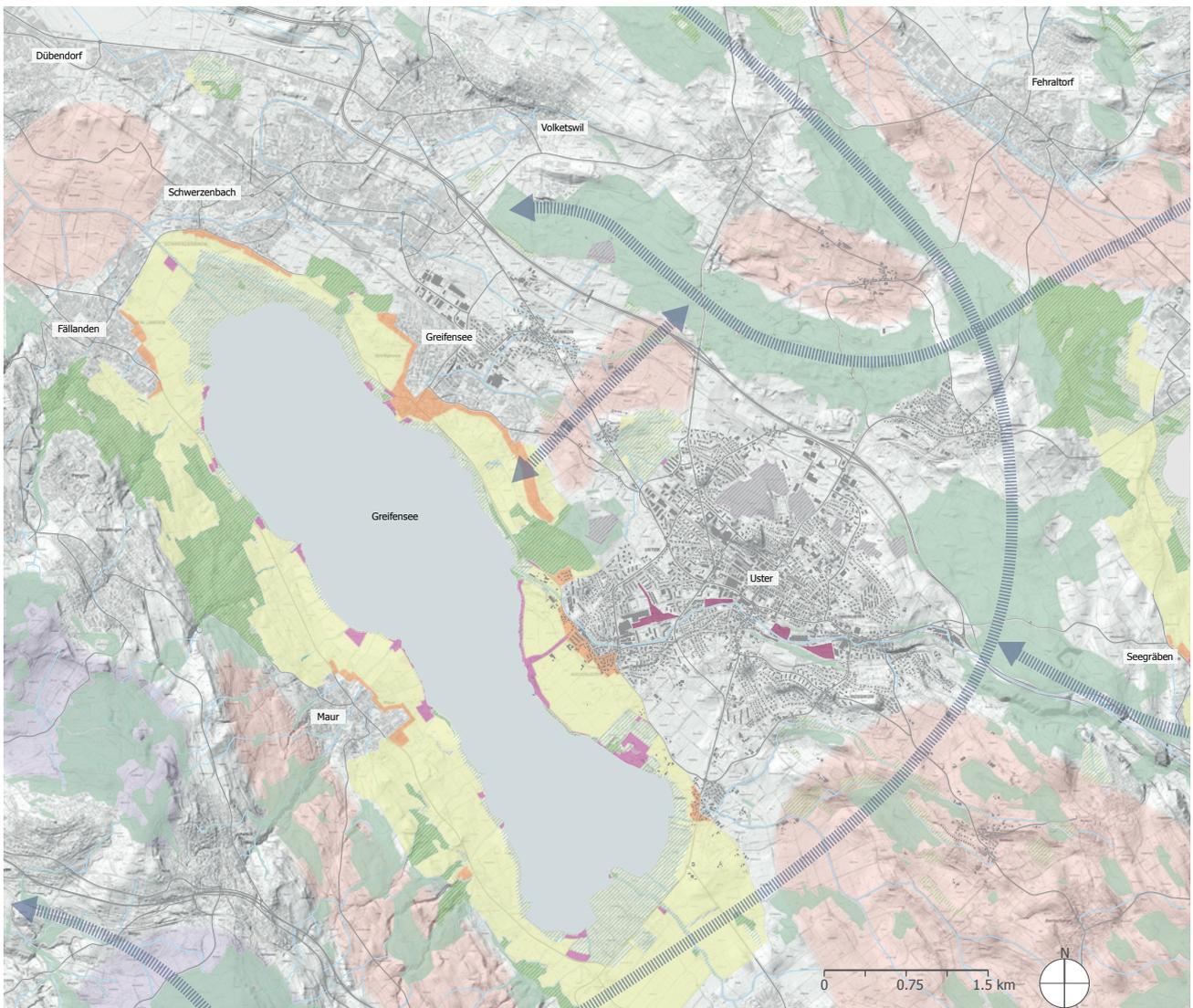
Jungholz (6)

Der stadtnahe Wald weist wertvolle Altholzbestände auf. Waldmeister-Buchenwälder und Erlen-Eschenwälder sind die beiden prägenden Waldgesellschaften. Im Gegensatz zu den stadtnahen Wäldern Hasenbüel, Buechhölzli und Forhölzli (vgl. Kapitel 6.1.6) wurde das Jungholz vom Sturm Lothar 1999 wenig beeinflusst. Teile der Waldung sind Waldstandorte von naturkund-

licher Bedeutung und liegen im Greifenseeschutzgebiet. Die restlichen Flächen werden forstwirtschaftlich genutzt oder dienen als Erholungswald. Mit der Aktivierung der Reserve Eschenbühl wird die Erholungsfunktion an Bedeutung gewinnen.

Landschaftsraum Bergli, Oberriet, Grabenriet (8)

Hinter Riedikon öffnet sich eine ruhige Landschaftsebene, geprägt durch Ackerbau und durch den Drumlin Bergli begrenzt. Diese Erhebung bestimmt die Sichtbeziehungen und hindert den Blick auf den See. Der Drumlin hebt sich durch die wesentlich extensivere Landwirtschaft mit Hochstammobstkulturen, charakteristischen Einzelbäumen und Weiden vom restlichen Landschaftsraum ab. Das Grabenriet und die gewässerbegleitenden Gehölze des Tüfenbachs sind weitere Strukturelemente in der ansonsten für die Landwirtschaft optimierten Landschaft, welche sich insbesondere für die Feldlerchenförderung eignet.



Schutz und Vernetzung

- Naturschutzgebiete
- Landschaftsschutzzone
- Weiler- und Siedlungsrandzone
- Wichtige Landschaftsverbindungen

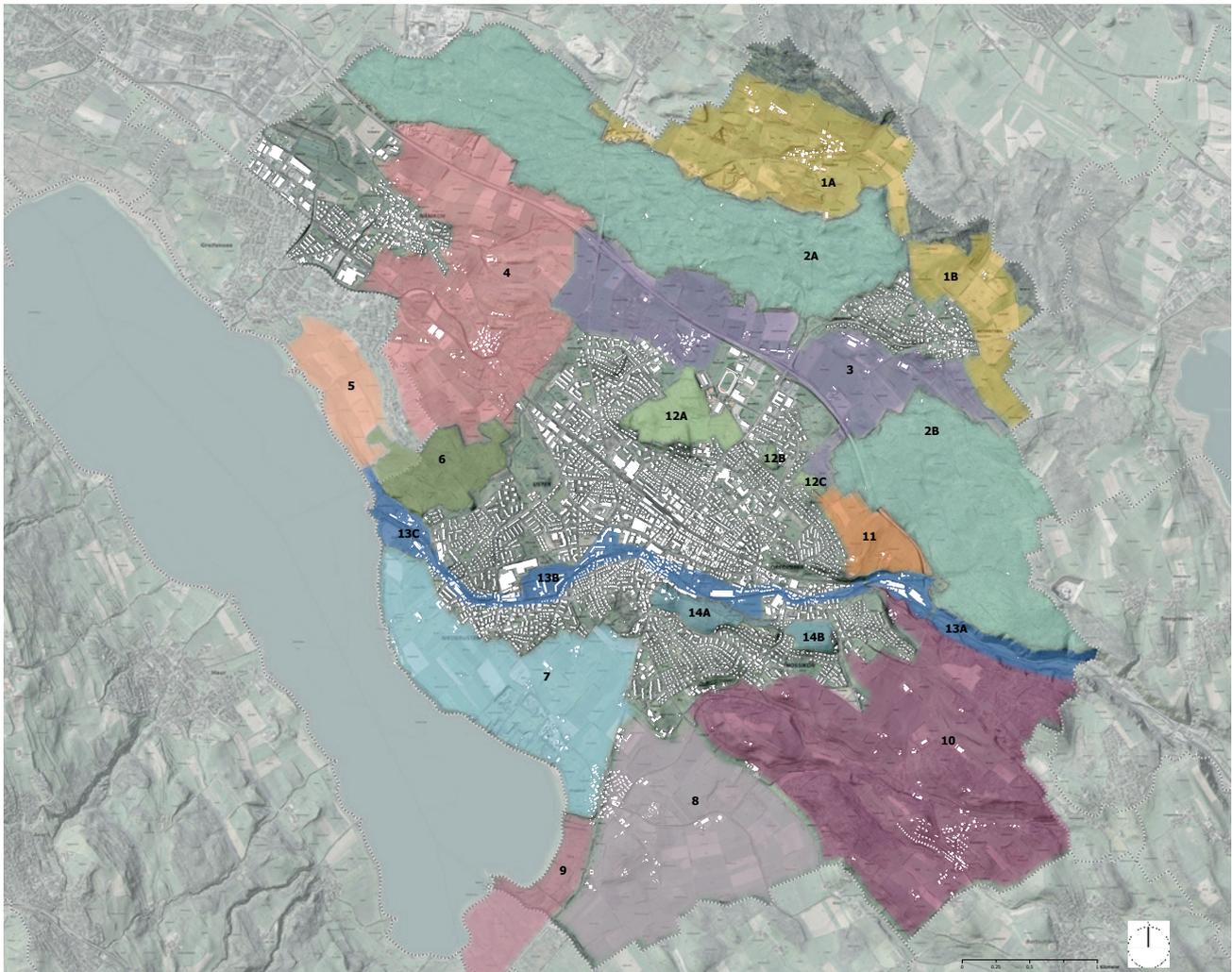
Äusseres Freiraumsystem

- Landschaftsräume für kurzzeitige Erholung
- Naherholungsgebiete mit regionaler Anziehungskraft
- Erholungszone am Greifensee und Pfäffikersee

Inneres Freiraumsystem

- Waldbezogen: Stadtwälder
- Gewässerbezogen: Aabach und angrenzende Parks

Abbildung 27: Landschaftliche Einbettung. Die vielfältigen Landschaftsräume, geprägt durch die glazialen Prozesse der letzten Eiszeit, machen die landschaftliche Vielfalt der Stadt Uster aus. Quelle: SKK Landschaftsarchitekten 2018.



Landschaftsräume um Uster

- | | | | | | |
|---|---|---|--|----|----------------------------------|
| 1 | Landwirtschaftlich geprägter Raum um die Aussenwachen Freudwil und Wermatswil | 5 | Landschaftsraum Wildsberg | 10 | Drumlin-Landschaft |
| 2 | Waldlandschaft Hard und Oberustermer Wald | 6 | Jungholz | 11 | Landschaftskammer Höchi |
| 3 | Landwirtschaftlich geprägter Raum mit siedlungsgliedernder Funktion zwischen Wermatswil und Uster | 7 | Seefeld (Kapitel 6.1.5) | 12 | Stadtnahe Wälder (Kapitel 6.1.6) |
| 4 | Landschaftsraum zwischen Nänikon und Uster | 8 | Landschaftsraum Bergli, Oberriet, Grabenriet | 13 | Aabach (Kapitel 6.1.4) |
| | | 9 | Rietlandschaft Silberweid | 14 | Drumlins im Siedlungsgebiet |

Abbildung 28: Usters Landschaftsräume. Die landschaftliche Vielfalt ist im Kapitel 6.1.2 umschrieben; den Landschaftsräumen Aabach, Seefeld und den stadtnahen Wäldern werden eigene Kapitel gewidmet. Quelle: SKK Landschaftsarchitekten 2018.

Rietlandschaft Silberweid (9)

Im Mündungsbereich der Mönchaltorfer Aa in den Greifensee ist die heute ökologisch wertvollste Rietlandschaft entstanden. Die Randbereiche des Riets sind für Naherholungssuchende zugänglich. Neben ökologischen Qualitäten strahlt der Ort trotz Nähe zum Veloweg und der dicht befahrenen Riedikerstrasse Ruhe aus.

Drumlin-Landschaft (10)

Südöstlich der Stadt Uster erstreckt sich eine einmalige Drumlin-Landschaft mit abwechslungsreicher Topografie. Die Hügelkuppen sind vielfach bewaldet. Die Senken sind vernässt und daher aus ökologischer Sicht sehr wertvoll. Aufgrund der Topografie wird auf Ackerbau mehrheitlich verzichtet. Dieses Gebiet ist einer der wenigen Orte um Uster, in dem die grosszügige Weite der Seenlandschaft noch erlebt werden kann. Die Aussenwacht Sulzbach liegt in diesem Landschaftsraum.

Landschaftskammer Höchi (11)

Durch den Siedlungsrand, den Oberustermer Wald und das Aathal begrenzt, ist das Gebiet als eine Art Hochebene erlebbar. Durch die topografischen Gegebenheiten eröffnen sich immer wieder neue Perspektiven und Landschaftsbilder. Der Landschaftsraum wirkt als Puffer zwischen Wald und Siedlung und ist gleichzeitig ein beliebtes Naherholungsgebiet am Siedlungsrand. Die nahe Autobahn ist fast nicht wahrnehmbar.

Drumlins im Siedlungsgebiet (14)

Mit unmittelbarer Topografie erheben sich die Drumlins Stauberberg und Tämbrig mitten im Stadtgebiet. Die stadtrprägenden Erhebungen wurden von einer Überbauung freigehalten und dienen als Orientierungshilfe im Stadtgefüge. Von beiden Drumlins erhält man einen eindrücklichen Ausblick über die Stadt; die Zugänglichkeit für die Naherholung könnte allerdings noch ausgebaut werden.

6.1.3. Siedlungsfreiräume

Mit Siedlungsfreiräumen ist im STEK der nicht bebaute Raum im Siedlungsgebiet gemeint, welcher sich in seiner Dimension klar von den Landschaftsräumen unterscheidet. Hierzu zählen beispielsweise öffentliche Räume wie der Stadtpark, der Sportplatz einer Schule oder auch der gemeinschaftliche Aussenbereich einer Wohnsiedlung. Entsprechend ihrer Ausgestaltung decken diese Freiräume unterschiedliche Freizeit- und Erholungsangebote ab.

Die Stadt Uster besitzt bereits eine gute Freiraumversorgung, wobei neben den verbindenden städtischen Freiräumen Stadtpark und Zellwegerpark insbesondere die quartierbezogenen Freiräume von Bedeutung sind. Zum einen zeigt sich dies im breiten und laut Bevölkerungsbefragung 2017 gut genutzten Angebot. Andererseits sind Freiräume auch gut über das Siedlungsgebiet verteilt. Da auf den meisten Flächen mit vorhandenen Infrastrukturen die Nutzung bereits stark vorgegeben ist, sind nutzungs offene Angebote in Uster jedoch eher die Ausnahme. In den Aussenwachen ist das Angebot an Siedlungsfreiräumen allgemein geringer, es besteht jedoch keine Unterversorgung.

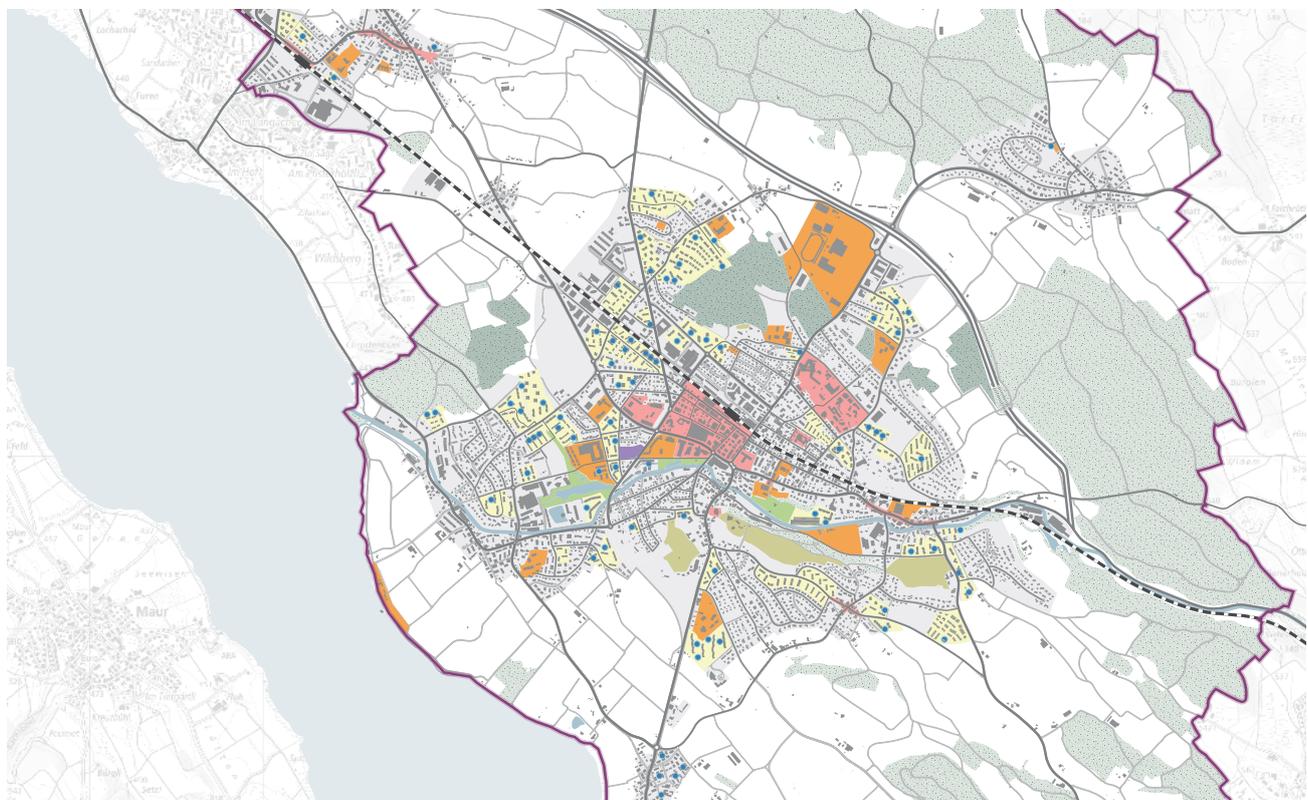
Rückmeldungen aus der Bevölkerung im Rahmen der Mitwirkungsveranstaltungen und der Bevölkerungsbefragung zeigen allerdings den Wunsch nach einem Ausbau des Angebots. Neben den institutionalisierten Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten wie Gastronomie, Kultur, Sport oder Einkaufen wünscht

sich die Stadtbevölkerung auch mehr Verweilmöglichkeiten im öffentlichen Raum. Die relevanten Freiräume in Uster wurden für die Weiterbearbeitung in die folgenden Freiraumtypen (nach Karn et al. 2015) eingeteilt (vgl. Abbildung 29).

Begegnungsraum: Begegnungsräume zeichnen sich durch ihre Belebung aus und ermöglichen soziale Kontakte und Interaktionen. Dabei handelt es sich um stark frequentierte Orte wie Bahnhöfe oder Begegnungszonen. Neben Begegnungsmöglichkeiten bieten diese Räume oftmals auch Aktivitäten wie Einkaufen oder das Verweilen in einem Café. Beispiel eines Begegnungsraums in Uster ist die Fussgängerzone im Zentrum von Uster.

Verweilraum: Verweilräume laden zum ruhigen Aufenthalt ein und bieten den Nutzern einen geschützten Rückzug. Aktivitäten sind beispielsweise Lesen, Naturbeobachten oder Dösen. Zu Verweilräumen zählen Friedhöfe oder kleinere Freiräume, die sich für die Erholung während der Mittagspause eignen. Beispiele in Uster sind der Stauberberg und der Friedhof.

Raum für freie Aktivitäten: Räume für freie Aktivitäten sind nutzungs offen gestaltet und erlauben Spiel und Sport ohne Infrastruktur (z. B. Fangen, Federball oder Frisbee spielen), können informell und temporär angeeignet werden (z. B. für Urban Gardening) oder bieten Raum zum Entdecken. Zu ihnen zählen Spielwiesen, Brachen oder die Allmend. Die Püntwiese ist ein gutes Beispiel in Uster.



Freiraumtypen

Begegnungsraum

Raum für freie Aktivitäten

Park mit Angebot/multifunktionaler Raum

Verweilraum

Raum für infrastrukturgebundene Aktivitäten

Gemeinschaftlicher Wohnfreiraum

● Infrastruktur (z. B. Spielplätze) in gemeinschaftlichen Wohnräumen

Abbildung 29: Siedlungsfreiräume in Uster. Bereits heute weist Uster eine gute Freiraumversorgung auf. Quelle: SKK Landschaftsarchitekten 2018.

Raum für infrastrukturegebundene Aktivitäten: Charakteristisch für diese Räume ist ihre fest installierte Infrastruktur, beispielsweise Spiel- und Sportgeräte oder spezielle Bodenbeläge. Dazu zählen Sportanlagen, öffentliche Spielplätze oder Aussenräume von Schulanlagen. Das regionale Sportzentrum Buchholz ist ein gutes Beispiel für diesen Freiraumtyp.

Park mit Angebot / multifunktionaler Raum: Diesem Freiraumtyp werden primär Parkanlagen zugeordnet. Sie erlauben eine Vielzahl an überlagernden Nutzungsmöglichkeiten. Sie sind nicht nur Begegnungs- und Verweilorte, sondern ermöglichen gleichermaßen Spiel und Sport. Beispiele in Uster sind der Stadtpark oder der Zellwegerpark.

Gemeinschaftliche Wohnfreiräume: Gemeint sind Freiräume im Wohngebiet, die oftmals einen halbprivaten Charakter aufweisen. In der Regel ausgestattet mit Spiel-Infrastrukturen, sind sie wichtige Freiräume für Familien und Kinder. Nicht selten weisen Überbauungen mit solchen Freiräumen ein erhebliches Innenentwicklungspotenzial auf.

Raum für lineare Aktivitäten: Räume für lineare Aktivitäten umfassen Fuss-, Spazier- und Velowege durch attraktive Landschaften oder zu besonderen Zielen. Dieser Freiraumtyp kann auch als Bewegungsraum bezeichnet werden, da diese Nutzung im Vordergrund steht. Der Industrielehrpfad entlang des Aabachs ist ein gutes Ustermer Beispiel.

6.1.4. Aabach

Der Aabach verhalf Uster zu industriellem Aufschwung und beeinflusste die Entwicklung wesentlich. Bis heute ist er ein prägendes Landschaftselement, das in enger Wechselwirkung mit dem umliegenden Siedlungsgebiet steht (Abbildung 30). Mit dem Masterplan Aabach (2005) wurden sein grosses Potenzial für die Stadtentwicklung anerkannt und Entwicklungsgrundsätze für die städtebauliche Entwicklung entlang des Aabachs formuliert. Trotz erfolgreicher Transformation von ehemaligen Fabrikarealen ist die Industriekultur dank dem sorgfältigen Umgang mit der historischen Bausubstanz und ehemaligen Kraftwerkskanälen noch spürbar. Der Stadtpark und der Zellwegerpark, welche in diesem Kontext entstanden sind, besitzen gemäss der Bevölkerungsbefragung 2017 für alle Stadtteile eine grosse Anziehungskraft. Mit dem Park am Aabach und der Umnutzung des Fussballplatzes Heusser-Staub befinden sich zwei weitere Projekte aus dem Masterplan in der Entwicklung.

Die Planung des Gebiets Park am Aabach ist bereits weit fortgeschritten. 2015 überwies der Stadtrat dem Gemeinderat den Gestaltungsplan, welcher sich derzeit im Genehmigungsverfahren befindet. Mit einem attraktiven Wohnquartier im Bereich Hinterwisen ist eine Anbindung des Areals an das Zentrum vorgesehen. Eine grosszügige Parkanlage um die Villa am Aabach mit Bezug zum Bach, welcher renaturiert und durch Sitzgelegenheiten am Wasser zugänglich gemacht wird, und auch eine Neugestaltung der Dorfbadi sind ebenfalls Teil des Gestaltungsplans.

Der Aabach gliedert sich in unterschiedlich gestaltete Abschnitte, welche auf dem weitgehend vorhandenen Fussweg entlang

des Baches erlebbar werden. Die Raumvielfalt trägt massgeblich zur Attraktivität des Baches als Erholungsraum bei. In Fließrichtung gesehen, bestimmt die Topografie des Aathals den ersten Teilabschnitt massgebend (Abbildung 28, 13A). Als direkte Verbindung zwischen den Städten Wetzikon und Uster ist das enge Tal stark durch die Eisenbahn und die Aathalstrasse geprägt. Dem Bach als Natur- und Erholungsraum wird entsprechend wenig Raum zugesprochen.

Innerhalb des Siedlungsgebietes begleiten verschiedene Gebäudeensembles und Freiräume den Bachlauf, der hier auch als vernetzende Freiraumachse fungiert (Abbildung 28, 13B).

Im letzten Abschnitt verläuft der Aabach kanalisiert. Das Mündungsdelta wird durch die Ufervegetation des Aabachs geprägt und strukturiert (Abbildung 28, 13C). Charakteristisch für den flachen Mündungsbereich sind der ausgeprägte Schilfgürtel und die Rietlandschaft. Dieser Bereich steht wegen seines hohen ökologischen Werts unter Naturschutz und ist nicht zugänglich. Holzplattformen erlauben den Naherholenden den Blick auf das Mündungsdelta und das Beobachten von Flora und Fauna.

Die heutige Wegführung weist in Bezug auf den Aabach unterschiedliche Qualitäten auf. Vor allem akustisch und visuell ist der Flussbereich gut wahrnehmbar. Die physische Erlebbarkeit jedoch beschränkt sich auf wenige Wasserzugänge beim Stadtpark oder der Überbauung im Lot. Auch gibt es vereinzelte Abschnitte ohne Bezug zum Gewässer, beispielsweise zwischen dem Stadtpark und dem Park am Aabach. Ein durchgängiger Uferweg, welcher die ihm angegliederten Freiräume untereinander besser verbindet, und auch eine bessere Zugänglichkeit zum Wasser wurden in den Mitwirkungsveranstaltungen zum STEK mehrfach gefordert. Für das STEK wurden die Inhalte des Masterplans auf ihre Aktualität überprüft.

6.1.5. Seefeld

Das Seefeld (Abbildung 28, 7) bezeichnet die Ebene zwischen dem westlichen Siedlungsrand der Stadt Uster und dem Greifensee. Im Norden begrenzt die ausgeprägte Ufervegetation des Aabachs den Landschaftsraum gegenüber dem Mündungsdelta. Im Südosten bildet das Kiesabbaugebiet die räumliche Abgrenzung. Das gesamte Gebiet unterliegt der Schutzverordnung für das überkommunale Natur- und Landschaftsschutzgebiet des Greifensees, welches die Nutzungen in diesem Landschaftsraum klar regelt. Wie aus der Bevölkerungsbefragung hervorgeht, ist der Greifensee für die lokale Bevölkerung als auch für Auswärtige der beliebteste Naherholungsraum.

Charakteristisch ist insbesondere der enge Bezug zum Wasser (vgl. Abbildung 31). Im gesamten Landschaftsraum ist der See visuell wahrnehmbar und die Uferlandschaft wirkt raumprägend. Der Landschaftsraum lässt sich in drei Teilräume gliedern, die sich hinsichtlich Nutzung und Landschaftsbild unterscheiden: Das ehemalige Kiesabbaugebiet im Osten bildet einen Kontrast zur ansonsten landwirtschaftlichen Nutzung des Landschaftsraums. Mit der Rekultivierung ehemaliger Abbaustellen entstanden Hecken, bestockte Flächen und Weiher. Durch die grosse Struktur- und Lebensraumvielfalt (Pionierstandorte, Ruderalflächen, Sukzessionsflächen) besitzt das



Abbildung 30: Aabach-Impressionen. Von oben nach unten: Veloweg vom Aathal nach Uster entlang des kanalisierten Bachs; offener Wasserzugang im Stadtpark mit Blick auf die Untere Farb; der Bachlauf im Gebiet der Mühle Niederuster; Umnutzungen im Bereich der ehemaligen Schlyffi. Quelle: SKK Landschaftsarchitekten 2017.



Abbildung 31: Seefeld-Impressionen. Von oben nach unten: Blick vom Aabach-Delta zur ARA; zu früher Morgenstunde noch unbelebte Surferwiese, durchschnitten vom Fuss- und Veloweg; Blick von der ehemaligen Kiesgrube zum See. Quelle: SKK Landschaftsarchitekten 2017.

Kiesabbaugebiet einen hohen ökologischen Wert. Durch die Ufervegetation mit teilweise sehr alten Baumbeständen geschützte Nischen bilden attraktive Badestellen.

Gegen Westen erstreckt sich die landwirtschaftlich intensiv bewirtschaftete Ebene, deren Flächen fast gänzlich als Fruchtfolgeflächen deklariert sind. Strukturelemente wie Hecken oder Einzelbäume gibt es nur vereinzelt, wodurch der Raum eine gewisse Weite erhält. Die Baumallee entlang des Seewegs begrenzt diese zweite Raumeinheit.

Der Teil nördlich der Strasse reicht bis zur Einmündung des Aabachs und gliedert sich in die im Sommer allseits beliebte «Surferwiese» und einen rückwärtigen, ebenfalls offenen Landwirtschaftsstreifen. Durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung sind die Liegewiesen begrenzt.

Die Naherholung konzentriert sich weitgehend auf den Uferbereich; das Strandbad und die Hafenanlage sind die einzigen flächigen Naherholungsinfrastrukturen. Die ansässigen Wassersportclubs begehren seit Längerem den Ausbau ihrer Infrastrukturen. Das Seerestaurant wird voraussichtlich bis 2023 erneuert sein. In den Sommermonaten konzentriert sich im Gebiet zwischen Strandbad und der angrenzenden Surferwiese das öffentliche Freizeitleben.

Der asphaltierte Uferweg wird sowohl von Velofahrern, Rollerbladern, Spaziergängern und Rollstuhlfahrern genutzt. Bei regem Betrieb kommt es auf dem eher schmalen Weg öfters zu prekären Situationen. Im Bereich der Anlegestelle ist durch die schlechten Sichtverhältnisse die Kollisionsgefahr am höchsten. Durch den hohen Naherholungsdruck entstehen besonders in den Sommermonaten Konflikte unter den Naherholenden und mit der Ökologie.

6.1.6. Stadtnahe Wälder

Neben den grossen Waldgebieten im Norden befinden sich mehrere kleine Wälder in der Nähe des Siedlungsraumes. Die stadtnahen Wälder Hasenbüel, Buechhölzli und Forhölzli sind mehrheitlich von Siedlungsgebiet umgeben und aufgrund ihrer erhöhten Lage weitherum sichtbar (Abbildung 28, Ziffern 12A, 12B und 12C). Charakteristisch für diese Wälder ist ihr Jungholzbestand: Die durch den Sturm Lothar 1999 stark dezimierten Waldbestände weisen lediglich an den Waldrändern vereinzelt alte Bäume auf. Die Kuppenlagen bestehen ausschliesslich aus Jungholz, da der Sturm an exponierten Lagen sämtliche Bäume entwurzelt.

Ein Grossteil der Waldflächen liegt im Besitz der Stadt, welche mit ihren Flächen sehr vielfältig und aufgeschlossen umgeht. Freiraumangebote wie die experimentelle Waldgestaltung Wildwood Plaza haben ebenso Platz wie gestaltete Aussichtspunkte, Grillstellen und das Waldsofa.

In der Bevölkerungsbefragung vom April 2017 rangieren die Wälder bei den Orten, an denen man gerne seine Freizeit verbringt, auf Platz 2. Die besagten Wälder weisen diesbezüglich ein Potenzial zur Erweiterung der siedlungsnahen Erholung auf. Zeitgleich erschwert diese Isolation die Vernetzung für wandernde Arten wie beispielsweise Rehe und die intensive Erholungsnutzung stört den Lebensraum der Waldtiere.

6.1.7. Grundsätze für die Landschafts- und Freiraumentwicklung

Uster ist von einer bemerkenswert hohen landschaftlichen Vielfalt umgeben. Das abwechslungsreiche Angebot an Siedlungsfreiräumen und siedlungsnahen Landschaftsräumen ist ein grosses Qualitätsmerkmal und ein bedeutender Standortfaktor für die Stadt.

Die Bevölkerungsbefragung zeigt deutlich, dass sich Freizeit und Erholung heute auf wenige Bereiche dieses Angebots beschränken. Mit dem erwarteten Bevölkerungswachstum wird der Druck auf diese Räume zunehmen und Nutzungskonflikte insbesondere im Seefeld werden sich verschärfen. Im regionalen Richtplan der RZO wurde dies bereits erkannt und in der Zielbeschreibung Landschaft entsprechend formuliert (Regionaler Richtplan Oberland 2018: 11). Die gute Verteilung und die Vielfalt des Freiraumangebots in und um die Stadt bieten die Chance, mit einem attraktiven Freiraumsystem den Erholungsdruck verträglich zu verteilen. Die Entwicklung von Naturräumen ist dabei gleich zu gewichten wie diejenige von Räumen, in welchen landwirtschaftliche und erholungsmotivierte Nutzungen im Vordergrund stehen. Naturräume und Schutzgebiete gilt es gezielt zu entlasten und untereinander zu vernetzen, insbesondere auch die Wälder auf Ustermer Boden.

Neben dem Druck auf die siedlungsumgebenden Naherholungsgebiete nimmt durch Innenentwicklung der Druck auf Siedlungsfreiräume zusätzlich zu. Die Ansiedlung von neuen Freiräumen konkurriert mit anderen, finanziell lukrativeren Raumsprüchen. Das bestehende Angebot dieser Freiräume gilt es zu erhalten und im Zuge von Innenentwicklungsprojekten zu erweitern. Es bedarf einer sorgfältigen Planung des Umgebungsrums mit einladenden Verweilräumen, welche auch stadtklimatische Vorteile aufweisen. Zur Erweiterung des Freiraumangebots im nahen Wohnumfeld können auch die stadtnahen Wälder beitragen.

Die duale Bedeutung des Aabachs als Impulsgeber für die Stadtentwicklung und blaue Erholungsachse im Herzen der Stadt ist unbestritten. In Anbetracht des immer wärmer werdenden Stadtklimas wird der Gewässerbereich als kühle Naherholungsmöglichkeit noch wichtiger werden. Den Aabach als verbindende Freiraumachse gilt es mit einem durchgängigen und an die Stadtquartiere angebotenen Wegnetz zu stärken. Eine abschnittsweise Entwicklung soll die Vielfältigkeit des Bachraumes erhalten. Der Gestaltungsplan Park am Aabach wird dabei nicht hinterfragt.

Mit einer differenzierten Freiraumstrategie und gezielten Massnahmen kann das Freiraumsystem Uster verbessert werden. Zur Wahrung der beschriebenen Qualitäten sind zwingend massgeschneiderte Lösungen, welche die Gegebenheiten der einzelnen Landschaftsräume berücksichtigen, zu suchen. Eine aktive Bodenpolitik ist auch für eine nachhaltige und attraktive Freiraumentwicklung unerlässlich.

6.2. USTER BLEIBT STADT IN DER LANDSCHAFT

Der Erhalt der siedlungsgliedernden Landschaftsräume zwischen der Kernstadt und den Weilern stärkt die Wahrnehmung von Uster als eigenständige Stadt. Die bewusste Gestaltung der Siedlungsränder verdeutlicht dies (Abbildung 32).

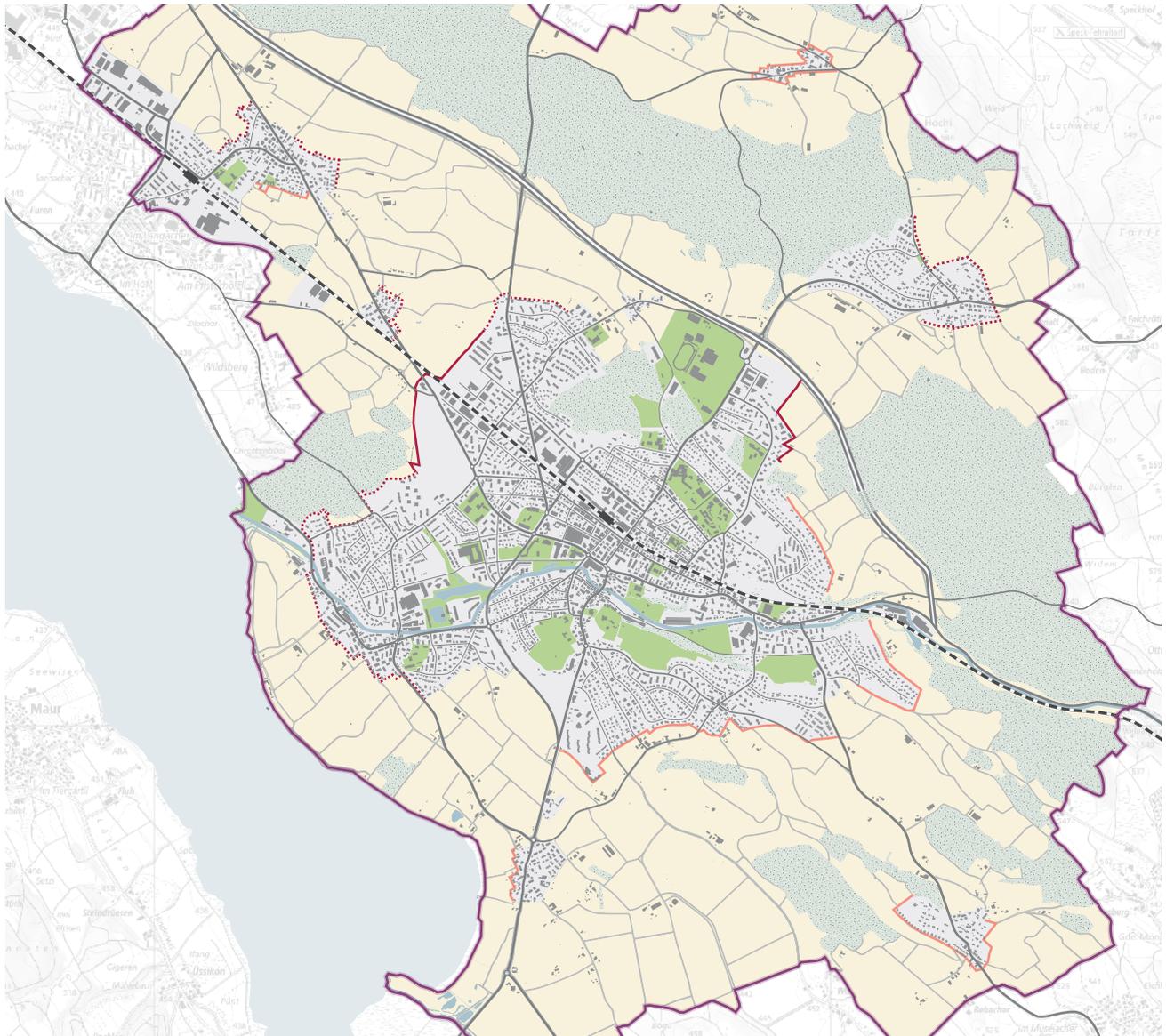
6.2.1. Siedlungsgliedernde Freiräume erhalten und in ihrem Charakter stärken

Auf die Ausdehnung des Siedlungsgebietes über die Reservezonen hinaus wird verzichtet. Die siedlungsgliedernden Freiräume zwischen Uster–Nänikon, Nänikon–Schwerzenbach, Uster–Wermatswil sowie Uster–Riedikon werden mit sanften Eingriffen in ihrem Charakter gestärkt. Sie sind für die Naheho-

lung zugänglich, diese steht aber nicht im Vordergrund und wird nicht explizit gefördert.

6.2.2. Siedlungsränder als Übergang zum Landschaftsraum bewusst gestalten

Exponierte Siedlungsränder, welche die Wahrnehmung der Landschaften und des Siedlungsgebietes beeinflussen, werden bewusst gestaltet. Differenziert wird zwischen einer Gestaltung mit landschaftlichem Kontext, welche einen sanften Übergang vom Siedlungsraum in die Landschaft zum Ziel hat, und der Gestaltung als städtische Kante, welche eine klare Abtrennung impliziert. Insbesondere die inneren Siedlungsränder bei Landschaftseinschlüssen wie dem Tämbrig bedingen grosse planerische Sorgfalt.



Siedlungsgliederung

- Siedlungsgliedernde Landschaftsräume erhalten und in ihrem Charakter stärken
- (Stadt)relevante Freiräume

Siedlungsränder als Übergang zum Landschaftsraum

- Als städtische Kante gegenüber der Landschaft ausgeprägt
- Im landschaftlichen Kontext gestaltet (Übergänge zum Naherholungsraum)
- Langfristige Sicherung des Siedlungsraums

Abbildung 32: Räumliche Umsetzung der Strategien zu Uster als Stadt in der Landschaft.

6.3. USTER BÜNDELT FREIZEITNUTZUNGEN UND SCHÜTZT SO NATURRÄUME

Durch die gezielte Erweiterung des Freiraumangebots in wenigen Landschaften um Uster werden mit dem STEK wertvolle Natur- und Landschaftsräume vor einer Übernutzung bewahrt.

6.3.1. Den Nutzungsdruck am Greifensee durch Entflechtung der Nutzungen im Seefeld entschärfen

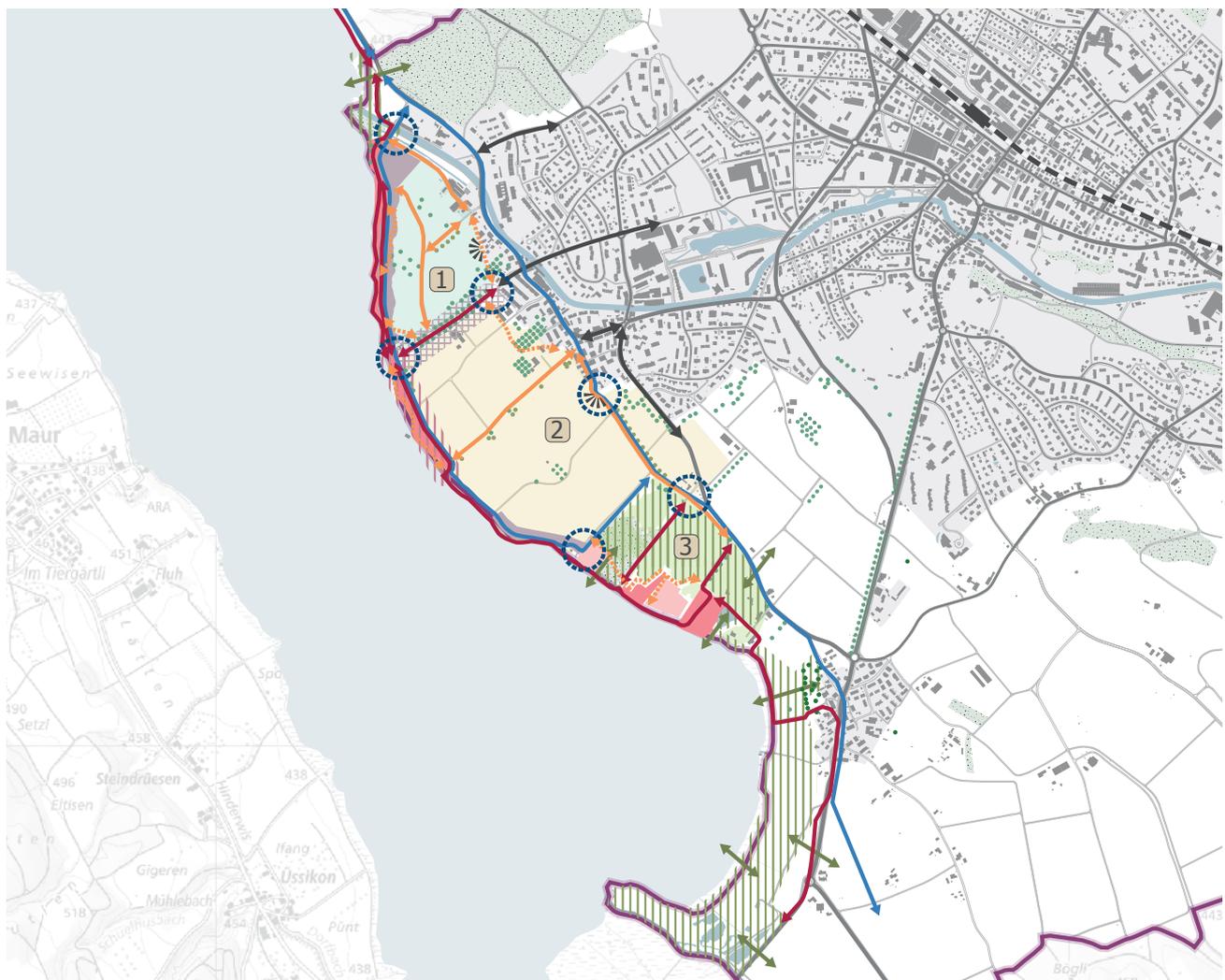
Das Seefeld bleibt regionaler Anziehungspunkt für Freizeitnutzungen. Neben neuen Erholungsräumen wird der Druck im Seefeld auch durch eine Entflechtung der Nutzungen im Gebiet

selbst verringert. Mit den folgenden drei Schwerpunkten soll dieses Ziel erreicht werden. (siehe Abbildung 33).

Schwerpunkt «Nutzungscharakteristische Landschaftskammern»

Das Seefeld wird zu drei eigenständigen Landschaftskammern mit unterschiedlichen Nutzungsschwerpunkten, angelehnt an ihren heutigen Charakter, entwickelt.

Naturfreundliche Naherholung im Westen (1): Der landschaftsparkähnliche Charakter des Segments wird mit einem dichtem Wegnetz und schattenspendenden Bäumen gestärkt. Temporär zusätzliche Aufenthaltsbereiche ergänzen die Surferwiese während der Badesaison.



Landschaftskammern mit Schwerpunkten

- 1 Naturfreundliche Naherholung
- 2 Landwirtschaftliche Produktion
- 3 Vorrangnutzung Naturschutz

Nutzungsschwerpunkte am Wasser

- Naherholungszone
- Bestehende Grünflächen zugänglich machen (aktive Bodenpolitik)
- Temporäre Aufenthaltsbereiche auf nahen Landwirtschaftsflächen
- Naturschutz (Flächenarrondierung Naturschutz und Erholung)
- Ökologische Vernetzung

Übergänge und Sichtbeziehungen, intensive Aufenthaltsbereiche

- Sorgfältige Gestaltung Aufenthaltsorte (Akzentuierung)
- Inszenierte Sichtbeziehungen / Aussichtspunkte
- Parkieren, Ankommen
- «Hotspot» infrastrukturelbundene Naherholung (Restaurant, Hafen, Wassersport, Badi)

Wegnetz Seefeld

- Bestehender Fussweg
- Bestehenden Fussweg aufwerten
- Neue Wegverbindung / Lückenschluss Rundweg Seefeld
- Bestehender Veloweg
- Bestehende Verbindung in alle Stadtteile

Abbildung 33: Räumliche Umsetzung der Strategien zum Seefeld.

Landwirtschaftliche Produktion in der Mitte (2): Die Flurwege in diesem Segment werden auch für das Spazieren und Velofahren genutzt, wobei der Langwiesenweg neben dem Seeweg zu einer zweiten Hauptroute zum See ausgebaut wird. Sorgfältig platzierte Einzelbäume unterstreichen diese neue Bedeutung. Ansonsten sind keine Neupflanzungen vorgesehen: Die Offenheit und der Weitblick stehen als räumliche Qualität in der Kammer im Fokus.

Vorrangnutzung Naturschutz im Osten (3): In den ehemaligen Kiesabbaugebieten wird die Struktur- und Lebensraumvielfalt gefördert. Das bestehende Naturschutzgebiet wird durch Flächenverlagerungen im heutigen Kiesabbaugebiet vergrössert. Eine aktive Bodenpolitik der Stadt und eine Anpassung der Greifenseeschutzverordnung sind die Voraussetzungen für eine Entwicklung zugunsten des Naturschutzes.

Die Besucherströme werden über klare Wege zu den punktuellen Erholungsbereichen gelenkt. Im Sinne der Schutzverordnung werden nur niederschwellige Erholungsinfrastrukturen angeordnet.

Schwerpunkt «Nutzungsschwerpunkte am Wasser»

Zur Entschärfung von Nutzungskonflikten wird das Angebot am Wasser durch Liegewiesen auf temporär umgenutzten Landwirtschaftsstreifen in den Kammern Ost und Mitte erweitert. Ein mit den Landwirten gemeinsam erarbeitetes Nutzungskonzept regelt die Benützungzeiten.

Die Naherholungsinfrastrukturen werden an den bestehenden Standorten optimiert und wo notwendig ausgebaut. Zusätzlich wird das Strandbad im Winter für die Erholungsnutzung, mit einer sinnigen Wegführung entlang des Wassers, geöffnet. Die Aufwertung des Ankunftsraumes vom Schiffsteg und vom Seeweg her erfolgt mit dem Neubau des Seerestaurants.

Flächen mit Vorrangnutzung Naturschutz sind einheitlich gekennzeichnet, ansprechende Informationstafeln sensibilisieren die Bevölkerung für die wertvollen Naturlandschaften am Greifensee. Ein gesamtflächiges Abfallkonzept erhöht die Aufenthaltsqualität und mindert die Unterhaltskosten der Stadt.

Schwerpunkt «Wegnetz Seefeld»

Den Nutzungskonflikten auf dem Uferweg wird mit einem ergänzenden Fusswegnetz für Spaziergänger begegnet. Im Sinne eines Rundwegs werden die bestehenden, rückwärtigen Wege aufgewertet und wo sinnvoll zusammengeführt. Die vom See abgewandten Bereiche entlang des Siedlungsrandes werden dabei besonders attraktiv gestaltet, um den Erlebniswert zu erhöhen: beispielsweise durch kleine Liegewiesen, eine Aussichtsplattform oder wegbegleitende Grünstrukturen. Die Zugänge in den Landschaftsraum sind erkennbar und eindeutig gestaltet.

Auf dem Uferweg selbst sind die Kreuzungsstellen im Bereich der Liegewiesen deutlich markiert. Der Velo-Seerundweg wird vor der Kläranlage klar in eine schnelle Route auf der Hauptstrasse und eine gemischt geführte Route entlang des Uferwegs geteilt. Die Anbindung der Stadt an das Seefeld ist insbesondere für den Veloverkehr attraktiver gestaltet.

6.3.2. Die Landschaft zwischen Nänikon und Uster als verbindenden Freiraum entwickeln

Der Landschaftsraum zwischen Nänikon und Uster wird neben dem Seefeld zweiter grosser Anziehungspunkt für die städtische Naherholung. Dafür ist der Raum von Überbauungen weitgehend freizuhalten und besser an die Siedlungsgebiete von Uster, Nänikon und Greifensee anzubinden. Zum Schutz der Naturräume in diesem Gebiet gelten bei der Entwicklung folgende Grundsätze.

- **Lenkung der Erholungssuchenden:** Die Flachmoore werden vom Erholungsdruck entlastet. Das Wegnetz führt auf den landwirtschaftlich geprägten Drumlins und in der Ebene um die wertvollen Naturschutzbiotope herum.
- **Ökologische Aufwertung:** Gezielte Artenförderung und Vernetzung der Biotope verbessern den ökologischen Wert der Landschaft und auch das Landschaftsbild.
- **Hoher Erholungswert:** Die Naturbelassenheit steht im Vordergrund. Erholungsinfrastrukturen werden zurückhaltend eingesetzt, vorzugsweise durch punktuelle Angebote wie Sitzgelegenheiten oder eine Aussichtsplattform.
- **Anbindung und Verbindung:** Die Zugänge in den Landschaftsraum für Fussgänger und Velos werden verbessert, Nänikon und Uster über attraktive Freizeitrouten verbunden. Direkte Velorouten führen entlang der Autobahn, über die Zürichstrasse und die Seestrasse, sie sind mit einer guten Nachtbeleuchtung ausgestattet.
- **Synergien nutzen:** Wo immer sich Synergien für Erholungs- und Landschaftsnutzungen ergeben, sind Kooperationen anzustreben.

Folgende Ansätze werden zur Entwicklung des Landschaftsraums vorgeschlagen (Abbildung 34).

Aufwertung Werriker Riet: Durch Aufhebung des Rietweges kann der Kernbereich von störenden Einflüssen befreit werden. Ein neuer Fussweg entlang des Glattenriets zwischen Bahnweg und Werrikerstrasse dient als Ersatz und schliesst den Rundweg um das Feuchtgebiet ab. Die Randbereiche des Riets werden für die Naherholung mittels Sitzgelegenheiten, Blickfenstern und «Spionen» in die Natur aufgewertet.

Inszenierung der Drumlins Tämberg und Höchi: Der Drumlin Tämberg soll gleich durch zwei Interventionen als Erholungsraum inszeniert werden. Durch eine in der Freihaltezone liegenden Picknick-Wiese wird ein Verweilraum mit Aussicht geschaffen. Eine extensive Bewirtschaftung des Südhangs trägt gleichermassen zum Landschaftsbild sowie auch zur kleinräumigen Vernetzung bei. Hierzu sind Kooperationen mit den Landwirten zu suchen.

Beim Drumlin Höchi stehen vor allem die Aufwertung des Wegnetzes und die Zugänglichkeit des Findlings im Vordergrund. Generell werden die Kulminationspunkte mit Bäumen und Sitzgelegenheiten akzentuiert.

Vernetzung der Landschaften nördlich und südlich der Autobahn: Die Zuleitstrukturen für Wildtiere über die Autobahn werden ausgebaut. Wo notwendig, werden neue Trittsteinbiotope errichtet. Mit der Überdachung der Autobahn,

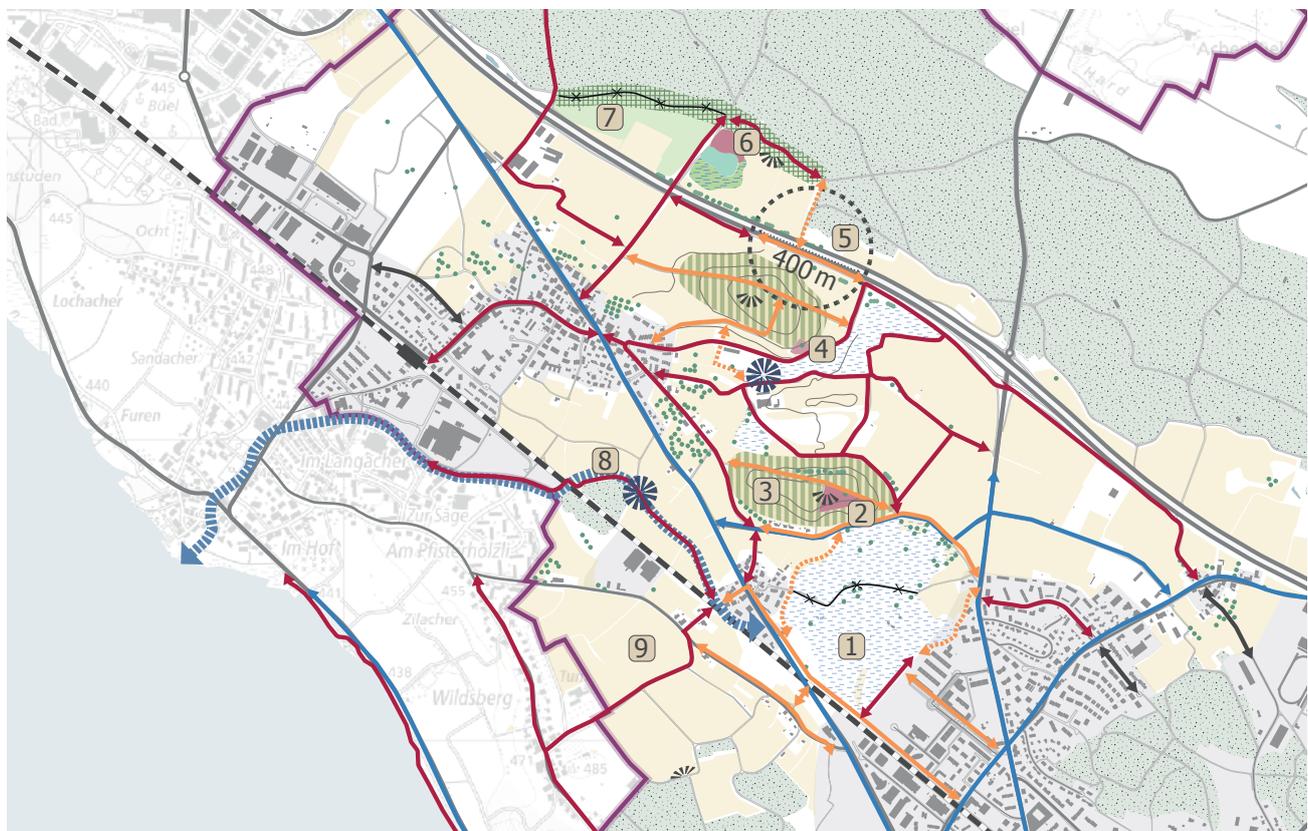
welche im Zusammenhang mit der Sanierung der A53 im kantonalen Richtplan eingetragen ist, werden diese erneut erweitert.

Badeteich im Stockächer: Im Kontext der Rekultivierungsplanung der Kiesgrube ergeben sich Chancen für die Naherholung. Ein Badeteich, wie es ihn zwischen Nänikon und Uster als Resultat des Torfabbaus bis in die 1960er-Jahre bereits einmal gegeben hat, bietet neue Aufenthaltsbereiche für die Bevölkerung. Mit dem Badeteich ergibt sich die Chance, einen Teil der Landschaftsgeschichte von Uster in spielerischer Form erlebbar zu machen. Für die Erholung intensiv genutzte Bereiche befinden sich im Norden; der Südbereich des Teichs und das Gebiet bis zur Autobahn ist zugleich wertvolles Biotop. Der Guntenbach wird in diesem Zusammenhang aufgewertet und mit dem

Teich verbunden. Wo nötig, sind weitere Trittsteinbiotope für Amphibien zu errichten.

Aufwertung der westlichen Waldränder: Im Bereich des Kieswerks Hinterbreiti steht die Förderung der Artenvielfalt im Vordergrund. Angestrebt wird ein natürlicher Übergang von Wald zu Wiese. Erholungsinfrastrukturen wie Sitzgelegenheiten, Abfalleimer und Grillstellen beschränken sich auf ein Minimum. Die Naherholung konzentriert sich um den Badesee und den angrenzenden Waldrand.

Entlang des Werrikerbachs von der Siedlung in die Landschaft: Der bestehende Fussweg entlang des Werrikerbachs wird gleichzeitig mit der Bachsanierung aufgewertet.



Landwirtschaft

- Schwerpunkt landwirtschaftliche Bewirtschaftung (FFF)
- Extensivierung Landwirtschaft auf Drumlins (Landschaftsqualität / Strukturvielfalt)

Ökologie

- Stärkung/Aufwertung Feuchtgebiet
- Stärkung/Aufwertung Kiesgrubenbiotop
- Förderung der ökologischen Vernetzung
- Waldränder mit Vorrang Natur (gestufte Waldränder südexponiert)

Vernetzung über die Autobahn

- Bereich zur Förderung der ökologischen und erholungsbezogenen Vernetzung über die Autobahn A53

Naherholung

- Neue Aufenthaltsbereiche schaffen (Liegewiesen, Sitzgelegenheiten)
- Badeteich ehemalige Kiesgrube
- Gewässerbezogene Freiraumvernetzung
- Wasserzugänge
- Inszenierte Sichtbeziehungen / Aussichtspunkte

Interventionen

- 1 Werriker Riet: Ökologische Aufwertung der zentralen Riedbereiche, Aufwertung der Randbereiche für Erholungsnutzung (Rundweg)
- 2 Picknick-Wiese: Freihaltezone für Naherholung, aufgewertete Landschaftsqualität
- 3 Südhang Tämberg: Extensive Bewirtschaftung mit Strukturvielfalt
- 4 Chindlistein: Für Naherholung inszeniert und zugänglich
- 5 Kleinstufige Vernetzung: Fördern der ökologischen und erholungsbezogenen Vernetzung bei Überdachung Autobahn gemäss Richtplan
- 6 Erstellung Badeteich mit der Renaturierung der ehemaligen Kiesgrube: Erholung im Norden, Ökologie/Naturschutz im Süden
- 7 Aufwertung Waldränder (Stufung)
- 8 Freiraumvernetzung entlang Gewässer von der Siedlung in die Landschaft
- 9 Verbesserte und attraktivere Anbindung an den See

Wegnetz

- Bestehender Fussweg
- Bestehenden Fussweg aufwerten
- Neue Wegverbindung / Lückenschluss
- Bestehender Veloweg
- Bestehende Verbindung in alle Stadtteile
- aufgehobene Wegverbindung

Abbildung 34: Räumliche Umsetzung der Strategien zum Landschaftsraum zwischen Nänikon und Uster.

Anbindung an den Greifensee: Der heute nur schwer auffindbare Weg vom Wildsberg an den Greifensee wird als Verbindungsrouten gestärkt.

6.4. USTER BAUT SEIN ANGEBOT AN STADTNAHEN ERHOLUNGSRÄUMEN AUS

Mit drei Strategien wird sichergestellt, dass die vorgesehene Verdichtung im Siedlungsgebiet nicht auf Kosten der vorhandenen Freiräume erfolgt.

6.4.1. Den Aabachraum als Naherholungsachse stärken

Mit dem Masterplan Aabach besitzt die Stadt Uster ein gutes Instrument, um die Stadt- und Freiraumentwicklung entlang des Stadtbaches mit hoher Qualität voranzutreiben. Die darin formulierten Visionen sind nach wie vor richtig, das STEK ergänzt die Stossrichtungen des Masterplans um Folgendes.

– **Lineare Stadtverbindung:** Als wichtige Begegnungs- und Aufenthaltsräume von gesamtstädtischer Bedeutung sind die Parkanlagen entlang des Aabachs untereinander und mit dem angrenzenden Siedlungsgebiet über sichere und direkte Fuss- und Velowege zu verbinden. Ein lückenloser, attraktiver

Weg entlang des Baches von Aathal bis zum Greifensee wird angestrebt.

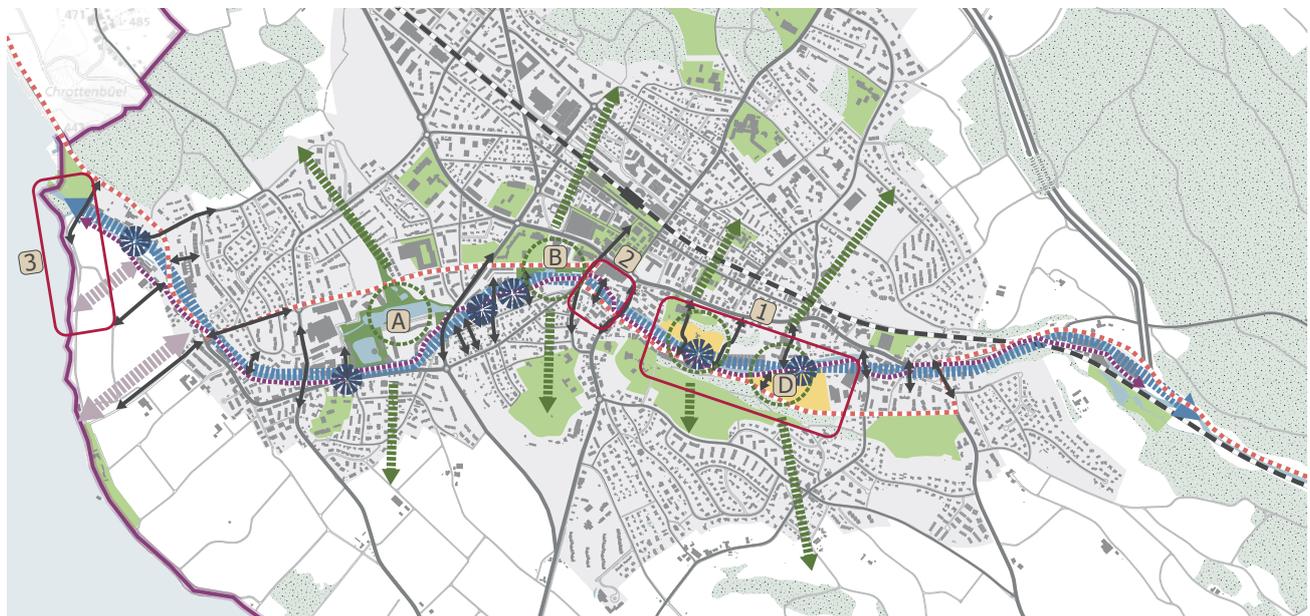
– **Renaturierung als Ergänzung zur Industriekultur:** Dort, wo der Aabach nicht auf die industrielle Vergangenheit oder klare, urbane Situationen referenziert, wird der Gewässerraum ökologisch aufgewertet. Dafür sind integrale Massnahmen zu wählen, welche die Renaturierung mit erholungsbezogenen Aufwertungen und auch dem Hochwasserschutz verbinden.

– **Erlebbarkeit:** Neben einer akustischen und visuellen Erlebbarkeit ist der Aabach auch physisch stärker erlebbar zu machen und besser in den Raum zu integrieren. Insbesondere im Zusammenhang mit baulichen Entwicklungen sind Revitalisierungen oder Wasserzugänge zu prüfen und der Aabach als identitätsstiftendes Element in die Planungen miteinzu beziehen.

Zur Weiterentwicklung des Aabachraums werden drei Schwerpunkte gesetzt (vgl. Abbildung 35).

Schwerpunkt «Mit dem Park am Aabach zusammenhängende Entwicklung der Allmend Heusser-Staub»

Die angestrebte Verlegung der Fussballanlage in die Sportanlage Buchholz ermöglicht eine Erweiterung des nutzungs-offenen Freiraumangebots. Als «Allmend Heusser-Staub» wird die letzte grosse Parkfläche am Aabach offen und mit wenig Freizeitinfrastrukturen gestaltet. Die Zugänglichkeit zum Wasser wird



Vernetzung

- ↔ Bestehende Verbindungen an den Aabach
- ▬ Grünraumvernetzung in die Quartiere/Freiräume
- ▬ Aabach als lineares Vernetzungselement
- ▬ Gestärkter funktionaler Bezug Aabach-Greifensee
- ▬ Fussweg entlang Aabach
- ▬ Veloweg entlang Aabach

Freiraumqualitäten

- ▬ Freiraumqualität und Angebot erhalten/stärken
- ▬ Freiraumqualität verbessern
- ☼ Punktuelle Wasserzugänge
- ⊗ Freiräume mit Scharnierfunktion

Freiraumfunktion / Bedeutung

- A Zellwegerpark: Industriekultur
- B Stadtpark: Park im Zentrum mit hoher Frequenz, grosser Anziehungskraft
- C Park am Aabach: Parklandschaft mit renaturiertem Aabach, Wasserzugänge, Integration von Dorfbad und Villa
- D Bachlandschaft Hinterwis: Nutzungs-offen, Allmendcharakter

Schwerpunkte

- 1 Park am Aabach (zusammenhängende Entwicklung mit Sportplatz)
- 2 Uschter 77 (Anbindung Zentrum an Aabach, Verbindung in den Stadtpark)
- 3 Aabachdelta (Entwicklung Park, Bezug zum See)

Abbildung 35: Räumliche Umsetzung der Strategien zur Erholung an der Aabachachse.

verbessert und mit der Gestaltung des Bereichs Park am Aabach abgestimmt.

Schwerpunkt «Verbindung und Aufwertung im Bereich Stadtpark bis Park am Aabach»

Um die Verbindungslücke vom Stadtpark bis zur Villa am Aabach zu schliessen, wird das vorgesehene Fuss- und Radwegnetz des Gestaltungsplans Park am Aabach weitergeführt. Durch eine Arealentwicklung hinter dem Uschter 77/Gerbstrasse Nord entsteht zudem ein neuer Wohn- und Dienstleistungsstandort am Wasser. Neben der allgemeinen Zugänglichkeit des Ufers über eine durchgehende senkrechte Uferkante sind dabei insbesondere eine urbane Dichte und die klare Anbindung des Zentrums an die Wegführung zu fordern.

Schwerpunkt «Ökologische Aufwertung Aabachdelta»

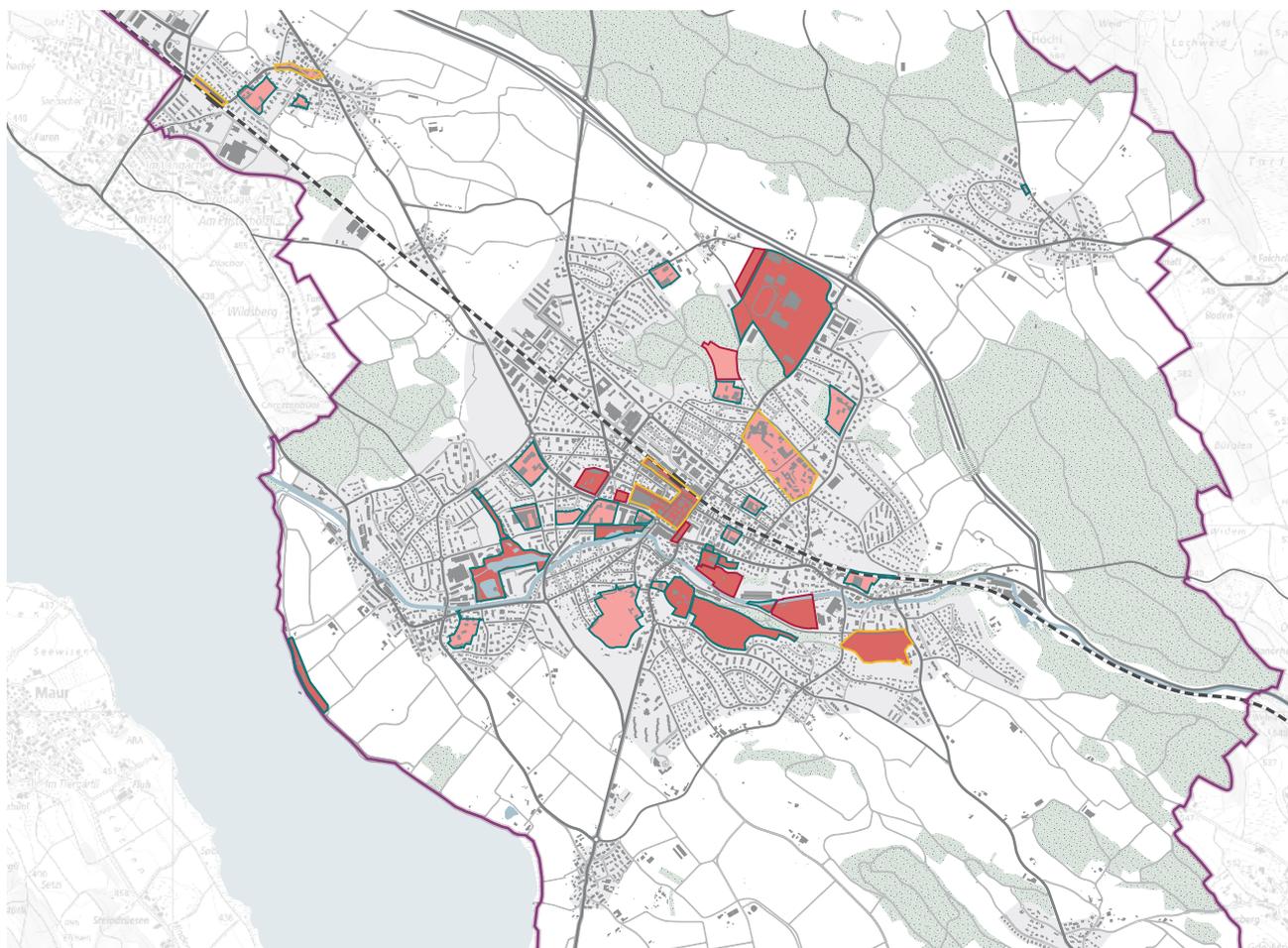
Durch eine Renaturierung des letzten Bachabschnitts wird der wertvolle Lebensraum des Aabachdeltas vergrössert. Zum Schutz der Kläranlage vor Hochwasser kann das rechte Ufer erhöht und dem Bach durch die Entfernung der linksseitigen Ufersicherung mehr Platz eingeräumt werden. Im Gegensatz zum dicht bestockten Nordufer kann das Südufer ausgelichtet werden. Die ökologisch wertvollen Bachmündungen werden aufgewertet und der Bachraum in diesem Bereich erweitert.

6.4.2. Das vielseitige Angebot an Siedlungsfreiräumen ausbauen

Das Angebot an Siedlungsfreiräumen wird durch neue Angebote ergänzt (siehe Abbildung 36). Angestrebt wird ein ausgewogenes Angebot für alle Alters- und Nutzergruppen über die Gesamtstadt. Bei Arealüberbauungen steht insbesondere eine hochwertige, quartierbezogene Erweiterung im Vordergrund, welche der Allgemeinheit zugänglich ist. Sämtliche Freiräume sind gut an das Fuss- und Velowegnetz angebunden und leisten einen positiven Beitrag zu einem angenehmen Stadtklima. Es werden die folgenden Entwicklungsansätze verfolgt.

Allmend Heusser-Staub: Nach Verlegung der Fussballplätze in die Sportanlage Buchholz wird die Anlage in eine offene Allmend ohne dominierenden Infrastrukturen umgestaltet. Einzelne Bäume oder Baumgruppen sowie Sitzmöglichkeiten und ein Wasserspiel laden zum Verweilen ein. Diese niederschweligen Infrastrukturen belassen durch ihre Anordnung aber einen offenen Raum für freie Aktivitäten.

Sportanlage Buchholz: Das Sportzentrum wird langfristig ausgebaut und das Angebot erweitert. Mit der Verlegung der Fussballfelder Heusser-Staub werden weitere Grossfelder realisiert.



Freiräume im Siedlungsgebiet
 ■ Stadtrelevante Freiräume □ Neu schaffen □ Im Rahmen des laufenden Unterhalts aufwerten/zugänglich machen
 ■ Stadtteilrelevante Freiräume □ In ihrer Qualität erhalten

Abbildung 36: Räumliche Umsetzung der Ansätze zum Siedlungsfreiraum.

Allmend Rebenrain: Die Randbereiche der Landwirtschaftsfläche Rebenrain werden ästhetisch und ökologisch aufgewertet (siehe auch Abbildung 37). Sie fassen das lichte Gebiet als dramatische Kulisse, welches punktuell zugänglich wird. Eine temporäre Allmendnutzung, wie sie im Seefeld angedacht ist, ist zu prüfen. Bestehende Nutzungen wie das Beweiden der Flächen oder das Imkern tragen zur Umweltbildung bei und sind in die Gesamtkonzeption miteinbezogen.

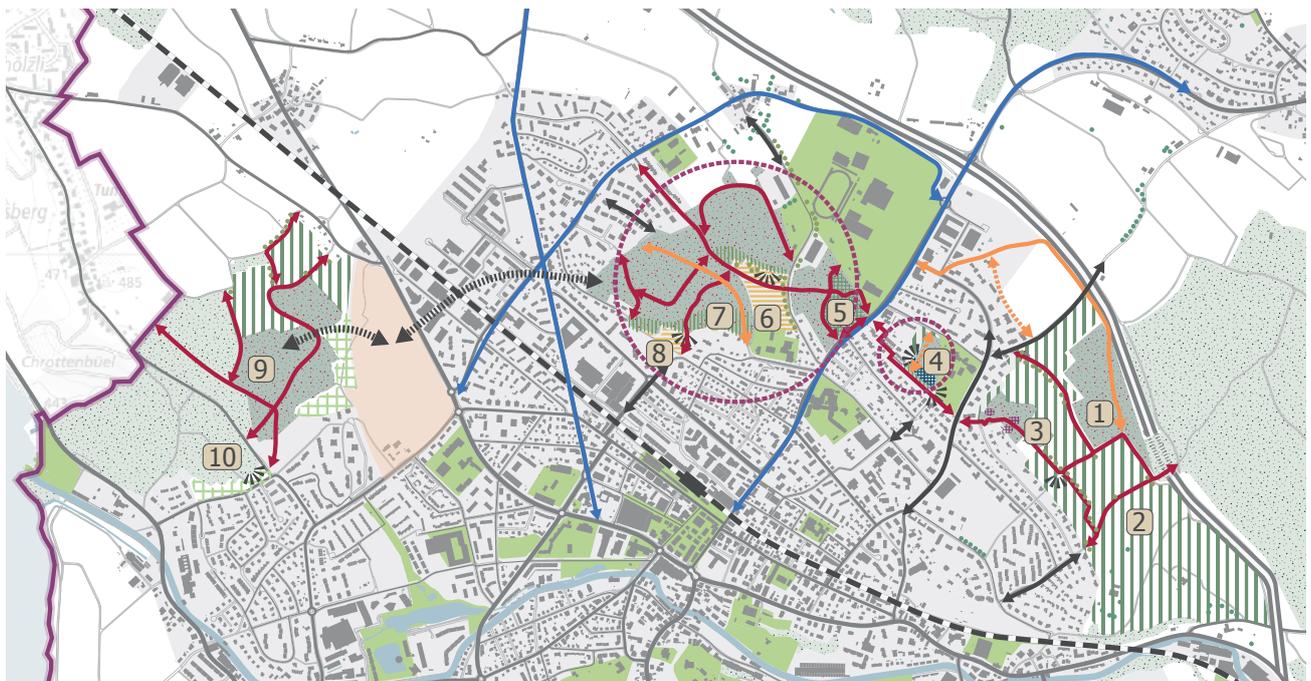
Freiräume bei Grossprojekten und Gestaltungsplänen: Bei Gestaltungsplänen und Grossprojekten sind öffentliche Freiräume zu realisieren, deren Angebote auf die nahen Grüninfrastrukturen abgestimmt sind und die Quartiererholung ergänzen.

6.4.3. Die Stadtwälder für die Naherholung entsprechend ihrem Charakter gestalten

Das Potenzial der stadtnahen Waldgebiete wird für die Naherholung genutzt. Durch die Entwicklung zu sogenannten «Stadt-

wäldern» mit der Vorrangnutzung Erholung werden einerseits die grossen Waldgebiete im Norden entlastet. Andererseits kann das bestehende Freiraumsystem um ein neues Angebot erweitert werden. Die vorgesehene Entwicklung knüpft an die bestehende Planungspraxis an und formuliert Grundsätze für die Gestaltung und Nutzung.

- **Erholungsbezogene Waldbewirtschaftung:** Die Charaktereigenschaften der Stadtwälder werden niederschwellig erlebbar. Je nach Erscheinungsbild werden die Gebiete, abgestimmt auf ökologische und ökonomische Aspekte, spezifisch entwickelt. Bauten und Anlagen sind konzeptionell zu begründen und erfolgen nur an ausgewählten Standorten.
- **Neue Kooperationsformen:** Ergänzend zum Walderwerb mit einer aktiven Bodenpolitik tragen alternative Instrumente wie die Bewirtschaftung von Privatwaldparzellen durch den städtischen Forstdienst zur Aufwertung der Stadtwälder bei. Die Bewirtschaftung würde nach städtischen Vorgaben erfolgen und so einen naturnahen Waldbau sicherstellen. Allfällige Gewinne kommen nach wie vor den Waldbesitzern zugute.



Stadtwälder

- Wälder im Siedlungsgebiet mit Stadtwaldpotenzial
- Bestehende Aufenthaltsbereiche
- Neue Aufenthaltsbereiche schaffen
- Offene Waldbereiche fördern («Waldhain»)
- Gestufte Waldränder, punktuell zugänglich machen
- Stadtwald als Scharnier im Freiraumsystem (Anbindung an die umliegenden Stadtteile verbessern)

Relevante Siedlungsflächen

- (Stadt)relevante Freiräume
- Siedlungsentwicklung Eschenbüel

Wegnetz

- Bestehender Fussweg
- Bestehenden Fussweg aufwerten
- Neue Wegverbindung / Lückenschluss
- Bestehender Veloweg
- Bestehende Verbindung in alle Stadtteile
- Vernetzung Jungholz mit Buchholz, Eschenbüel als Trittstein

Schwerpunkte im Wald-Offenland-System (Charakteristik)

- Anbindung Oberustermer Wald (Zugänge verbessern)
- Aufwertung Landschaftskammer Höchi (Wegsystem akzentuieren)
- Wildwood Plaza (Forhölzli / erhalten)
- Waldbalkon Buechhölzli (zugänglich machen / Aussichtslogen)
- Waldhain (offenes Waldbild weiter pflegen)
- Allmend Rebenrain (siehe Kapitel 6.4.2)
- Aussichtspunkt Känzeli (pflegen)
- Schlittelhang (offenhalten)
- Jungholz (Zugänge verbessern)
- Aussichtspunkt Jungholz (pflegen)

Waldnahe Landwirtschaftsflächen

- Landschaftsgestalterische Aufwertung
- Landwirtschaftsfläche für Naherholung zugänglich machen
- Übergänge Wald / Kulturlandschaft mit Vorrang Natur

Abbildung 37: Räumliche Umsetzung der Stadtwälderstrategien.

- **Gelenkte Nutzung:** Die Naherholenden werden gezielt über ein gutes Wegnetz gelenkt.
- **Zugänglichkeit:** Um ihre Funktion als Naherholungsräume für die Stadtteile wahrnehmen zu können, sind klare Wegverbindungen zu den Stadtwäldern unabdingbar.
- **Vernetzung:** Die Stadtwälder sind Trittsteine im Stadtgrün und für die umliegenden Landschaften. Die Anbindung der umliegenden Waldgebiete muss ebenfalls gestaltet werden.

Folgende Ansätze unterstützen die Entwicklung der Stadtwälder und ihre Vernetzung (Abbildung 37).

Anbindung des Oberustermer Waldes (1): Der siedlungsnaher Teil dieses Waldgebietes bis zur Autobahn (Gründlen) wird für die Naherholung aufgewertet. Ebenfalls vorgesehen ist eine Waldrandaufwertung.

Aufwertung Landschaftskammer Höchi (2): Der Landschaftsraum wird Verbindungsraum zwischen den Stadtwäldern und dem Oberustermer Wald. Das Fusswegnetz mit kleinen Verweilmöglichkeiten wird entsprechend angepasst. Für die kleinräumige Vernetzung werden neue Strukturelemente installiert.

Wildwood Plaza (3): Die verborgenen Installationen und die erzeugten Waldbilder werden erhalten. Sie zeigen beispielhaft, wie Erholungsinfrastrukturen situativ auf den Ort abgestimmt den Erholungswert des Waldes inszenieren können. Dieses mit dem Baupreis Zürcher Oberland ausgezeichnete Werk soll als Benchmark weiterer Erholungsinfrastrukturanlagen dienen.

Waldbalkon Buechhölzli (4): Der Waldbalkon ergänzt das Freiraumangebot der nahe gelegenen Schulen und der Freihaltezonen. Der bis heute unzugängliche Wald wird mit einem Fussweg und Sitzgelegenheiten am Südrand für die Quartiererholung verfügbar gemacht. Dank topografischer Erhöhung bietet sich dort ein Panoramablick über die Stadt hinweg in die Alpen an. Die zahlreichen Kirschbäume sind Ziel- und Leitarten. In den flachen Waldpartien mit zu erhaltendem, altem Baumbestand am Hangfuss entstehen Aufenthaltsnischen.

Waldhain Hasenbüel (5): Der lichte Waldbereich um das Waldsofa wird erhalten und zu den Waldzugängen ausgeweitet.

Känzeli und Schlittelhang (7, 8): Das Känzeli hat als Aussichtspunkt Bestand. Das Zuwachsen der Aussichts Fenster wird verhindert. Die Qualität des Ortes wird durch anderweitige Materialisierung und Verbesserung der Ausstattungen erhöht. Der Aufstieg zum Känzeli über die Treppe am Brunnenwiesenweg und der Schlittelhang (wertvolle Magerwiese) bleiben erhalten.

Anbindung Wald Jungholz (9, 10): Das östliche Drittel dieses Waldgebiets besitzt ein hohes Stadtwaldpotenzial. Mit einer geeigneten Durchwegung wird die Naherholungsfunktion dieses Waldteils gestärkt. Bei einer Entwicklung der Gebietsreserve Eschenbüel ist auf eine gute Anbindung des Areals für den Langsamverkehr zu achten. Der mit Magerwiesen bewachsene Aussichtspunkt bleibt erhalten. Da der Wald auch von hohem ökologischem Wert ist, werden die übrigen Flächen geschont und die Naturwerte durch eine Strukturhöhung am Waldrand zu den Feuchtgebieten gesteigert.