



**uster**

Wohnstadt am Wasser

Kommunale Richtplanung Stadt Uster

# ERLÄUTERNDER BERICHT

Weisung des Stadtrats



**Auftraggeber**

Stadt Uster

**Bearbeitung**

**SUTER  
VON KÄNEL  
WILD**

**Planer und Architekten AG**

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

Inhalt

<b>KURZFASSUNG</b>	<b>4</b>
<b>1 EINLEITUNG</b>	<b>9</b>
1.1 Ausgangslage	9
1.2 Bedeutung des Richtplans	11
1.3 Umfang der Revision der kommunalen Richtplanung	12
1.4 Kostenfolgen	14
<b>2 ÜBERGEORDNETE VORGABEN</b>	<b>15</b>
2.1 Bund	15
2.2 Kanton Zürich	18
2.3 Region Zürcher Oberland	22
<b>3 KOMMUNALE VORGABEN</b>	<b>24</b>
<b>4 TEIL SIEDLUNG</b>	<b>27</b>
4.1 Bestehende Grundlagen Siedlung	27
4.2 Erläuterungen zu den Festlegungen	31
<b>5 TEIL LANDSCHAFT</b>	<b>78</b>
5.1 Bestehende Grundlagen Landschaft	78
5.2 Erläuterungen zu den Festlegungen	82
<b>6 TEIL MOBILITÄT</b>	<b>87</b>
6.1 Vorbemerkungen	87
6.2 Bestehende Grundlagen Mobilität	88
6.3 Erläuterungen zu den Festlegungen	93
<b>7 TEIL ÖFFENTLICHE BAUTEN UND ANLAGEN</b>	<b>103</b>
7.1 Bestehende Grundlagen ÖBA	103
7.2 Erläuterungen zu den Festlegungen	105
<b>8 AUFHEBUNG TEIL VERSORGUNG</b>	<b>109</b>
8.1 Bestehende Grundlagen Versorgung	109
8.2 Aufhebung kommunaler Versorgungsplan	111
<b>9 AUSWIRKUNGEN</b>	<b>112</b>
9.1 Siedlung	112
9.2 Landschaft – Gewässer – Wald	112
9.3 Verkehr	115
9.4 Übergeordnete Vorgaben	116
<b>10 MITWIRKUNG</b>	<b>117</b>
<b>11 ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS</b>	<b>118</b>

Sprachlicher Hinweis:

Aus Gründen der leichteren Lesbarkeit wird auf eine geschlechterspezifische Differenzierung teilweise verzichtet. Entsprechende Begriffe gelten im Sinne der Gleichbehandlung immer für alle Personen.

## KURZFASSUNG

### Ausgangslage

Uster, drittgrösste Stadt im Kanton Zürich, profitiert seit Jahren von einem starken Wachstum. Seit der Jahrtausendwende hat Usters Bevölkerung um einen Viertel zugenommen und zählt heute über 36'000 Einwohnende. Uster ist durch seine Nähe zu Zürich und den vielen attraktiven Erholungsräumen in und um die Stadt ein beliebter Wohnort. Dank der rund 16'000 Arbeitsplätze weist die Stadt zudem ein gesundes Verhältnis von rund zwei Einwohnern auf einen Arbeitsplatz auf.

Das prognostizierte Bevölkerungswachstum im Kanton Zürich, der vorgesehene Ausbau des S-Bahnnetzes und die im kantonalen Richtplan für Uster definierten Wachstumsvorgaben stellen die Stadt allerdings vor grosse planerische Herausforderungen. Im bereits heute mehrheitlich bebauten Siedlungsgebiet steigt durch sich konkurrierende Raumnutzungen der Nutzungsdruck. Es gilt, durch das Bereitstellen zeitgemässer Planungsgrundlagen eine positive Stadtentwicklung zu ermöglichen und gleichzeitig bestehende Qualitäten in der sich verdichtenden Stadt zu sichern. Dies bedingt eine sorgfältige Revision der Ustermer Ortsplanung, deren kommunale Richt- und Nutzungsplanung über 30 Jahre alt ist.

Der Stadtrat hat diese Herausforderungen erkannt und im Dezember 2016 das Projekt «Stadtraum Uster 2035» zur Ortsplanungsrevision lanciert. Der Gemeinderat hat an seiner Sitzung vom 23. Januar 2017 einen entsprechenden Kredit genehmigt. Das Projekt «Stadtraum Uster 2035» ist dreistufig aufgebaut:

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

Mit der Festsetzung des STEK am 20. August 2019 und des Ergänzungsberichts am 8. Dezember 2020 hat der Stadtrat die erste Phase erfolgreich und termingerecht abgeschlossen.

Gleichzeitig beschloss der Stadtrat den Start der zweiten Projektphase zur Überarbeitung der kommunalen Richtplanung. Die Projektleitung, Geschäftsfeld Stadtraum und Natur, hat daraufhin den vorliegenden kommunalen Richtplan ausgearbeitet.

### STEK

Das STEK wurde der Überarbeitung der klassischen Planungsinstrumente der kommunalen Richt- und Nutzungsplanung vorgeschaltet mit dem Ziel, eine themenübergreifende Auslegeordnung auf einer konzeptionellen Ebene zu erarbeiten. In einem intensiven partizipativen Prozess entstand ein breit abgestütztes und themenübergreifendes Zukunftsbild für Uster 2035. Das STEK beinhaltet die Stossrichtungen für die bauliche und verkehrliche Entwicklung. Unter vier thematischen Zielen zu Stadtidentität, Stadtentwicklung, Landschaft und

Mobilität wurden Leitsätze und Strategien formuliert, welche das Zielbild 2035 unterstützen.

Seit der Festsetzung des STEK haben sich im Bereich der übergeordneten Verkehrsplanung durch den Kanton und die Schweizerische Bundesbahnen (SBB) wesentliche Veränderungen ergeben. Aus Sicht der Stadt Uster lagen damit neue Erkenntnisse vor, die es auf konzeptioneller Ebene aufzunehmen galt. Entsprechend hat der Stadtrat das STEK bezüglich dieses Themenbereichs aktualisiert und einen Ergänzungsbericht verfasst. Dieser wurde vom Stadtrat am 8. Dezember 2020 festgesetzt und stellt ebenso eine wichtige Grundlage der Richtplanung dar.

## Richtplanung

Der kommunale Gesamtplan der Stadt Uster (Siedlungsplan, Landschaftsplan, Plan der öffentlichen Bauten und Anlagen, Versorgungsplan, Verkehrsplan) wurde 1986 vom Regierungsrat genehmigt. Seither wurden nur geringfügige Überarbeitungen vorgenommen, meist in Zusammenhang mit Gestaltungsplanverfahren.

Seit der Festsetzung des kommunalen Gesamtplans wurden diverse übergeordnete Planungen revidiert. Die kommunalen Richtpläne sind jedoch nie den veränderten Verhältnissen angepasst worden und werden deswegen aufgehoben und – mit Ausnahme des Versorgungsplans – neu erstellt. Der Versorgungsplan wird ersatzlos aufgehoben.

## Bestandteile

Die Revision der kommunalen Richtplanung besteht aus den folgenden Bestandteilen:

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

Ferner ist die Aufhebung der Gesamtplanung 1986 formell ebenfalls Bestandteil der vorliegenden Revision.

Die Festlegungen zum kommunalen Richtplan werden im Richtplankarten festgehalten und, soweit möglich, in den zugehörigen Richtplankarten dargestellt.

## Wesentliche Inhalte

### Grundsätzliches

Der Richtplan ist eine Auslegeordnung der wesentlichen raumplanerischen öffentlichen Aufgaben. Er soll der Stadt einen möglichst umfassenden Überblick über bestehende und noch erforderliche raumwirksame Vorhaben verschaffen, die verschiedenen Aufgaben aufeinander abstimmen und die künftige «innere» Entwicklung der Stadt festlegen.

### Teil Siedlung

Nach den Vorgaben des Raumplanungsgesetzes ist mit dem Boden haushälterisch umzugehen. Gleichzeitig sollen nach Vorgaben der kantonalen Planung auf kommunaler Ebene mittels Innenentwicklung die Voraussetzungen geschaffen werden, dass bis 2035 42'000 Personen in Uster wohnhaft sein und rund 21'000 Arbeitsplätze bestehen können.

Bereits bei der Erarbeitung des STEK wurde eine umfassende Potenzialbetrachtung durchgeführt. Dabei wurde sowohl die Nachfrageentwicklung, das bestehende Potenzial im gültigen Zonenplan und eine gezielte Verdichtung im Bestand thematisiert. Dabei stehen neben den quantitativen Überlegungen auch qualitative Betrachtungen im Fokus der Stadtentwicklung. Die Berechnungen haben bestätigt, dass die Stadt Uster über genügend Potenziale zur Innenverdichtung – unter Einbezug bestehender Reservezonen – verfügt, um die gesetzten Ziele zu erreichen.

Ebenfalls berücksichtigt wird das Themenfeld Stadtklima. Der kommunale Richtplan Teil Siedlung schafft hierfür die planungsrechtlichen Voraussetzungen.

### Teil Landschaft

Der Richtplan Teil Landschaft enthält bestehende und geplante Elemente der Themenfelder Landschaftsräume, Naturschutz und Erholungsräume. Dabei werden Objekte abgebildet, die eine raumplanerische Bedeutung haben oder für die Koordination dieser Themen relevant sind.

### Teil Mobilität

Der Richtplan Teil Mobilität enthält bestehende und geplante Verkehrsinfrastrukturen, die mit der Erfüllung kommunaler und übergeordneter öffentlicher Aufgaben im Zusammenhang stehen und einer räumlichen Abstimmung bedürfen. Der Richtplan Teil Mobilität ist somit ein Koordinationsinstrument, einerseits zwischen den verschiedenen Eigentümern der Verkehrsinfrastrukturen in Uster, andererseits zwischen den verschiedenen Verkehrsmitteln. Zudem koordiniert er die Raumansprüche der Mobilität mit allen anderen raumrelevanten Interessen von Siedlung und Landschaft, namentlich mit den Inhalten der Teile Siedlung, Landschaft und öffentliche Bauten und Anlagen.

Beim Richtplan Teil Mobilität bedarf es zudem einer Koordination der Richtpläne der verschiedenen Planungsebenen Stadt – Region – Kanton. Beim Richtplan Teil Mobilität wurde dabei der bottom-up-Ansatz

gewählt, um ein ganzheitliches Verkehrskonzept zu erreichen. Aus der strategischen Richtung des STEK sowie neuer Tatsachen in Projekten (Beispiel Uster-West) ergeben sich verschiedene Änderungsbegehren der Stadt Uster gegenüber den übergeordneten Richtplaneinträgen. Die Stadt Uster kann einerseits nicht den Prozessen und Entscheiden zur Anpassung des kantonalen und regionalen Richtplans vorgreifen. Andererseits ergibt sich mit verschiedenen bestehenden übergeordneten Richtplaneinträgen kein in sich stimmiges und nachvollziehbares Konzept zum Umgang mit der Mobilität. Aus diesem Grund wird eine neue Klasse eingeführt mit «kommunalen Anliegen an übergeordnete Festlegungen». Darin beschliesst der Gemeinderat, welche Änderungsbegehren künftig bei der Revision der übergeordneten Planungsinstrumente durch den Stadtrat zu stellen sind, um die Konsistenz der Richtplanung über alle drei Stufen zu gewährleisten.

#### Teil Öffentliche Bauten und Anlagen

Der Richtplan Teil Öffentliche Bauten und Anlagen enthält jene Bauten und Anlagen, die mit der Erfüllung kommunaler öffentlicher Aufgaben im Zusammenhang stehen und einer räumlichen Abstimmung bedürfen. Der Plan der öffentlichen Bauten und Anlagen ist somit ein Koordinationsinstrument zwischen den verschiedenen Trägern von öffentlichen Aufgaben in Uster. Darunter fallen neben der politischen Gemeinde Uster und dem Kanton Zürich auch die Sekundarschulgemeinde oder die Landeskirchen sowie weitere Organisationen, welche öffentliche Aufgaben erfüllen, beispielsweise das Spital Uster oder die Energie Uster AG.

#### Planungsablauf

Der Richtplan wurde in mehreren Iterationen in engem Austausch zwischen den Planenden und der Stadt Uster erarbeitet. Während der Erarbeitung wurde ein Echoraum mit mehreren Veranstaltungen durchgeführt. Diesem gehörten die Mitglieder der Kommission Planung und Bau (KPB) des Gemeinderates Uster an. Der Echoraum diente dazu, wichtige Entscheidungsträger bereits frühzeitig zu den Zielsetzungen stadtplanerisch wichtiger Themen einzubeziehen.

Der Entwurf wurde entsprechend den Ergebnissen des Echoraums angepasst und durch den Stadtrat für eine erste kantonale Vorprüfung und eine behördeninterne Vernehmlassung verabschiedet. Die Revisionsvorlage der kommunalen Richtplanung lag während 60 Tagen vom 2. November 2022 bis zum 3. Januar 2023 öffentlich auf (§ 7 Abs. 2 PBG). Parallel dazu fanden die Anhörung der nebengeordneten Planungsträger nach § 7 Abs. 1 PBG sowie die zweite kantonale Vorprüfung statt.

Der Umgang mit den Rückmeldungen aus der öffentlichen Auflage ist im Bericht zu den Einwendungen dargelegt, die Anträge aus der Anhörung wurden im Bericht zur Anhörung nach § 7 PBG beantwortet. In der Beantwortung der Anträge wurde nur auf die Änderungen eingegangen, die sich auf das formulierte Anliegen beziehen. Stellenweise sind die zitierten Textpassagen in den definitiven Dokumenten noch durch weitere Anpassungen aus anderen Anträgen ergänzt

resp. angepasst worden. Widersprüche wurden dabei ausgeschlossen.

Der kommunale Richtplan wird vom Gemeinderat gemäss § 32 Abs. 3 PBG und Art. 22 Gemeindeordnung der Stadt Uster festgesetzt. Genehmigungsinstanz ist die Baudirektion des Kantons Zürich.

# 1 EINLEITUNG

## 1.1 Ausgangslage

### Stand der Richtplanung

Der kommunale Gesamtplan der Stadt Uster (Siedlungsplan, Landschaftsplan, Plan der öffentlichen Bauten und Anlagen, Versorgungsplan, Verkehrsplan) wurde 1986 vom Regierungsrat genehmigt. Seither wurden nur geringfügige Überarbeitungen vorgenommen, meist in Zusammenhang mit Gestaltungsplanverfahren.

### Revision der Richtplanung

Seit der Festsetzung des kommunalen Gesamtplans wurden diverse übergeordnete Planungen revidiert. Die kommunalen Richtpläne sind jedoch nie den veränderten Verhältnissen angepasst worden und sollen deswegen aufgehoben und – mit Ausnahme des Versorgungsplans – neu erstellt werden. Der Versorgungsplan wird ersatzlos aufgehoben.

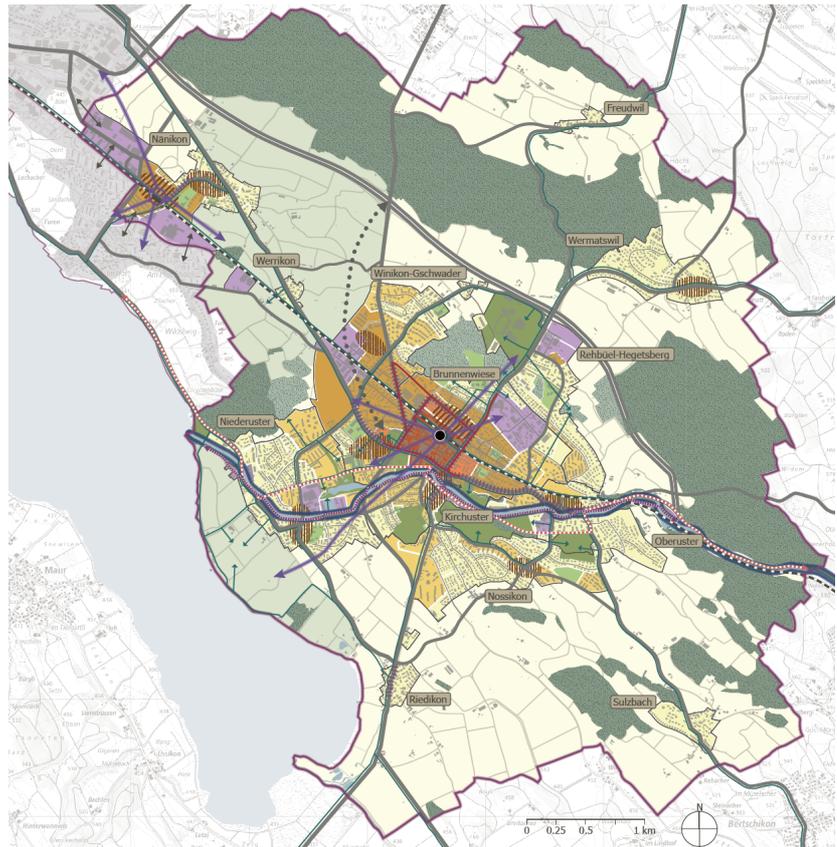
### Stadtentwicklungskonzept (STEK)

Im August 2020 hat der Stadtrat das STEK als eine für ihn verbindliche Vorgabe für die räumliche Entwicklung von Uster festgesetzt. Das STEK enthält Ziele, Leitsätze und Strategien zur Entwicklung der Siedlungsräume, der Grün- und Erholungsräume, der Verkehrsräume und des Zentrums von Uster. Die Stadt setzt auf eine nachhaltige und weitsichtige Entwicklung, die viel Rücksicht nimmt auf bestehende Qualitäten der Siedlungen und Grünräume. Das STEK wurde innerhalb von zwei Jahren unter starkem Einbezug der Bevölkerung erarbeitet.

Nach Aufgabe des kantonalen Strassenprojektes Uster-West durch den Kanton wurde im Herbst 2020 das STEK auf die neuen Herausforderungen für die Mobilitätsentwicklung angepasst. Der Stadtrat setzte den STEK-Ergänzungsbericht am 8. Dezember 2020 fest.

STEK Zielbild 2035

- Stadtidentität:**
- Stadtteile als Grundlage zur Weiterentwicklung der Stadtbilder
  - ▨ Polyzentralität durch Subzentren/Stadtteil-Treffpunkte mit Alltagsversorgung
  - ▨ Verkehrsberuhigtes Stadtzentrum mit hohem Versorgungs- und Freizeitangebot
  - ▨ Magistralen mit differenzierter Gestaltung
  - ⊕ ÖV-Drehscheibe Bahnhof mit attraktiven Busverbindungen
  - ↔ Entwicklung Nänikon im Kontext seiner Nachbarn
- Landschaft und Erholung:**
- ▨ Stadtwälder: Vorrangfunktion Naherholung
  - ▨ Übriger Wald: Vorrangfunktion Ökologie/Jagd/Forstwirtschaft
  - ▨ Offene Landschaftsräume pflegen und erhalten
  - ▨ Bündelung von Freizeitzonungen im Seefeld und im Landschaftsraum zwischen Uster und Nänikon
  - ▨ Aufwertung und Verbindung für Velo und Fussgänger (stadt)relevanter Siedlungsräume
  - ▨ Aufwertung quartierbezogener Erholungsräume
  - ▨ Erholungsachse Aabach ausbauen
- Stadtentwicklung:**
- ▨ Arbeitsplatzgebiete, gestärkt durch unterschiedliche Typen/Branchen
  - ▨ Gelenktes Wachstum (Dichte) und Entwicklung im Kontext von Stadtfeldern  
 ▨ hoch ▨ mittel ▨ gering ▨ sehr gering
- Mobilität:**
- ▨ Ausbau Velo-Hauptnetz zur Verbindung wichtiger Ziele und der Stadtteile untereinander
  - ▨ Urbane Strassenraumgestaltung auf den Magistralen im weiteren Zentrumsgebiet: Aufwertung für Velo- und Fussverkehr, Aufenthaltsraum
  - ▨ Bahnhofszenentrum mit neuem Bushof im Süden, verkehrsberuhigten Zufahrten und attraktiven Anknüpfungsorten
  - ▨ Funktionales Strassennetz mit Moosackerstrasse zur Zentrumsentlastung
  - ▨ Stadterschliessung West (symbolische Darstellung)
  - ▨ Fussweg entlang Aabach
  - ▨ Veloweg entlang Aabach



Zentrale Inhalte

Das STEK zeigt auf, wie Uster mit dem zu erwartenden Bevölkerungswachstum von rund 20 % bis 2035 umgehen will. Die Stadt setzt auf eine nachhaltige und weitsichtige Entwicklung, die viel Rücksicht nimmt auf wertvolle bestehende Strukturen in den Siedlungen und die reichhaltigen Erholungsräume in der Stadt und um sie herum.

Neue Wohn- und Arbeitsräume werden zukünftig in besiedelten, gut erschlossenen Gebieten geschaffen, wo die notwendige Infrastruktur bereits besteht. Dies sind im Besonderen bahnhofsnahe Bereiche in den Zentren von Uster und Nänikon. Um eine gute Erreichbarkeit mit allen Verkehrsmitteln gewährleisten zu können, wird eine ausgewogene Nutzung der verschiedenen Verkehrsmittel gefördert. Mit einem Ausbau des Fuss- und Velowegnetzes und des Busangebotes werden die Angebote für den Fuss- und Veloverkehr wie auch im öffentlichen Verkehr deutlich gestärkt.

Der Naturschutz erhält in der Stadtentwicklung einen höheren Stellenwert. Zentrumsferne Grünflächen und Wälder sollen als Lebensräume von Tieren und Pflanzen vor dem zunehmenden Erholungsdruck besser geschützt werden. Gleichzeitig sollen stadtnahe Grünräume für Freizeitzonungen bedarfsgerecht aufgewertet werden. Dies betrifft vor allem den Aabach, die Allmend Heusser-Staub sowie die siedlungsnahen Wälder.

Das Zentrum von Uster soll attraktiver und lebendiger werden. Hierzu werden die Strassen mit gestalterischen und verkehrsberuhigenden Massnahmen aufgewertet. Die Aufenthaltsqualität und die Erreichbarkeit zu Fuss und mit dem Velo werden verbessert. Das Zentrum und der Bahnhof können weiterhin mit dem Auto erreicht werden.

Umsetzung im kommunalen Richtplan

Die Inhalte des STEK sollen – soweit möglich und sinnvoll – im kommunalen Richtplan verankert und somit behördenverbindlich umgesetzt werden.

## 1.2 Bedeutung des Richtplans

### Wesen

Der Richtplan ist eine Auslegeordnung der wesentlichen raumplanerischen öffentlichen Aufgaben. Der Richtplan soll der Stadt Uster einen möglichst umfassenden Überblick über bestehende und noch erforderliche raumwirksame Vorhaben verschaffen, die verschiedenen Aufgaben aufeinander abstimmen und die künftige Entwicklung der Stadt festlegen.

### Politische Bedeutung

Die Umsetzung der Ziele und Festlegungen im Richtplan ist als Auftrag für den Stadtrat zu verstehen. Der Stadtrat, die übrigen Behörden und die Verwaltung haben bei ihren Entscheiden auf den Richtplan zu achten; die Entwicklung und Lenkung der Bereiche Siedlung, Landschaft, Mobilität sowie öffentliche Bauten und Anlagen sollen im Rahmen der Festlegungen des Richtplans erfolgen.

### Verbindlichkeit und rechtliche Bedeutung

Der Richtplan ist für die Behörden Usters, des Kantons und der Gemeinden der Region verbindlich. Stadtrat und Verwaltung haben sich im Rahmen ihres Ermessensspielraums an die Festlegungen des Richtplans zu halten. Für die Grundeigentümer hat der Richtplan keine direkten rechtlichen Auswirkungen. Einträge im Richtplan bilden jedoch die Basis für die Umsetzung im Zonenplan, den Bauvorschriften sowie gegebenenfalls die Raumsicherung und den Landerwerb.

### Planungshorizont

Der Richtplan war bis anhin auf einen Entwicklungszeitraum von 20 bis 25 Jahren ausgerichtet, d.h. er zeigt die langfristige Entwicklung auf. Heute erfolgen Anpassungen in der Regel in einem Zeitraum von ca. 10 bis 15 Jahren. Für dringliche Anliegen sind Anpassungen im Rahmen von Teilrevisionen möglich.

### Festsetzung durch Gemeinderat

Die Revision der kommunalen Richtplanung erfordert gemäss § 32 Abs. 3 PBG und Art. 22 Gemeindeordnung der Stadt Uster einen formellen Festsetzungsbeschluss des Gemeinderates und die Genehmigung durch die Baudirektion.

## 1.3 Umfang der Revision der kommunalen Richtplanung

### Revisionsbestandteile

Die Revision der kommunalen Richtplanung besteht aus den folgenden Bestandteilen:

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

Ferner ist die Aufhebung der Gesamtplanung 1986 formell ebenfalls Bestandteil der Revision.

Die Festlegungen zum kommunalen Richtplan werden im Richtplantext festgehalten und, soweit möglich, in den zugehörigen Richtplankarten dargestellt.

### Grundlagen

Für die Revision der Richtplanung sind folgende Grundlagen relevant:

- Übergeordnete Planungen
  - Kantonaler Richtplan mit Stand vom 28. Oktober 2019
  - Gesamtverkehrskonzept Kanton Zürich vom 9. Januar 2018
  - Regionaler Richtplan Oberland vom 19. Dezember 2018
  - Masterplan 2050 Raum Uster-Volketswil vom 11. Januar 2013
  - Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung, Stand 2001 – 2003 (maps.zh.ch)
  - Kantonale Revitalisierungsplanung vom 30. April 2015
- Kommunale Planungen
  - Kommunaler Gesamtplan vom 15. Januar 1986
  - Landschaftsentwicklungskonzept vom 31. Januar 2006
  - Stadtentwicklungskonzept STEK vom 16. September 2019
  - Stadtentwicklungskonzept STEK, Ergänzungsbericht vom 10. Dezember 2020
  - Kommunale Energieplanung vom 21. März 2013

- Weitere Grundlagen
  - Sozioökonomische Grundlagenstudie Stadt Uster vom 12. Juni 2017
  - Bericht zur Testplanung Zentrum Uster vom Oktober 2011
  - Masterplanung Areale am Stadtpark vom November 2015
  - Denkmalschutzinventar Uster vom Dezember 2005
  - Inventar der schützenswerten Ortsbilder von nationaler Bedeutung ISOS Aatal (Nr. 5264), Freudwil (Nr. 5398), Uster (Nr. 5745)
  - Bericht zum Umgang mit dem ISOS der Stadt Uster vom Januar 2024
  - Stadtklimaplanung, Auslegeordnung (raum)planerischer Massnahmen zur Anpassung an den Klimawandel vom 16. März 2021
  - Masterplanung Aabach vom März 2005
  - Vertiefungsstudie III, Gebietsmanagement Uster-Volketswil, Freiraum-, Naherholungs- und Langsamverkehrskonzept vom 16. April 2020
  - Biodiversitätskonzept BIK vom 29. April 2021
  - Orchideeninventar vom 21. Juli 2010
  - Baumkonzept Zentrum Uster vom 19. Dezember 2019
  - Inventar Natur- und Landschaftsschutz INL vom 26. Mai 2020
  - Verordnung zum Schutze der Naturobjekte von kommunaler Bedeutung vom 1. Februar 1994 resp. 12. September 2023 (revidiert)
  - Gesamtverkehrskonzept Stadt Uster vom 4. April 2019
  - Gesamtverkehrskonzept, Teil ÖV. Fachbericht zu den ÖV-Massnahmen im STEK/GVK vom 29. November 2019
  - Konzeptstudie Bereich Stadt Uster. Auswirkungen STEP 2035 vom 25. November 2019
  - Schwachstellen Busnetz Gebiet Uster der VZO vom 21. Januar 2020
  - Sicherheit Velo. Analyse des Ist-Zustandes auf Uster Strassen vom 14. Juni 2011
  - Nachführung Schwachstellenanalyse Velonetz, 2018, Oktober 2018
  - Kantonaler Velonetzplan vom 24. Februar 2021
  - Machbarkeitsstudie Mountainbike-Trail vom 28. April 2022
  - Konzept Elektromobilität Stadt Uster vom 6. Mai 2020
  - Agglomerationsprogramme Kanton Zürich AP2 und AP3, Eingabefassung AP4 vom 19. Mai 2021
  - Bedarfsmeldung der städtischen Abteilungen für die Revision der kommunalen Richtplanung vom 5. März 2020
  - Bedarfsabschätzung und Standortansprüche Wertstoffsammelstellen vom 4. September 2019
  - Kulturleitbild und Kulturkonzept Stadt Uster 2020-2028 vom 7. April 2020
  - Schulraumplanung Primarschule Uster, Gesamtentwicklungskonzept vom 26. März 2020

- Angebots- und Immobilienstrategie Heime Uster vom 5. September 2023 (Datum Bericht: August 2023)
- Gesamtplanung Sportanlage Buchholz, Uster, vom 15. Februar 2018, ergänzt mit mehreren Beschlüssen

## 1.4 Kostenfolgen

### Kosten mit Nachfolgevorlagen

Die kommunale Richtplanung selbst verursacht keine unmittelbaren Folgekosten. Erst die Umsetzung der geplanten Festlegungen kann finanzielle Konsequenzen haben. Allerdings lassen sich diese zum jetzigen Zeitpunkt nur schwer beziffern, weil die Inhalte der Richtplanung konzeptionellen Charakter haben und die detaillierte Umsetzung in einer weiteren Planungsstufe oder in Einzelprojekten zu konkretisieren ist. In aller Regel können das Parlament oder die Stimmbürgerschaft vor der Realisierung von Festlegungen mit Kostenfolgen nochmals über den entsprechenden Sachverhalt befinden. Zu solchen kostenrelevanten Geschäften gehören etwa:

- Umsetzung in der Nutzungsplanung (z.B. Erschliessungsplan)
- Planungs- und Projektierungskredite
- Baukredite (z.B. Radweg, Strassenraumgestaltung)
- Landerwerb (z.B. Freihaltung)
- Entschädigungen oder Beiträge
- Bachausbauten (z.B. Hochwasserschutz)

### Kosten ohne Nachfolgevorlagen

Solche Kosten betreffen in erster Linie gebundene Ausgaben oder in der Finanzkompetenz des Stadt- und Gemeinderates liegende Ausgaben gemäss Gemeindeordnung. Solche Kosten können sein:

- Infrastrukturanlagen, die mit dem Erschliessungsplan als gebundene Kosten beschlossen wurden (z.B. Trottoirbau)
- Unterhalt der Infrastrukturanlagen (z.B. Sanierungen)
- Aufträge für Konzepte, Studien und Vorprojekte
- Feinerschliessung (z.B. öffentlicher Weg in Quartierplan)

## 2 ÜBERGEORDNETE VORGABEN

### 2.1 Bund

#### Biotope von nationaler Bedeutung

In Uster sind Inventarobjekte von drei verschiedenen nationalen Biotopinventaren gemäss Art. 18a NHG vorhanden. Diese sind im nachfolgenden Plan abgebildet.

Zusammenfassung Biotope von nationaler Bedeutung  
(Quelle: map.geo.admin.ch)

Flachmoor-Inventar

Flachmoor-Inventar

Inventar der Wasser- und Zugvogelreservate

Jagd- und Schifffahrt verboten

Jagd verboten, Schifffahrt eingeschränkt

Jagd verboten, Schifffahrt nicht eingeschränkt; weitere Bestimmungen nach Anhang 2 WZW

Spezialfälle

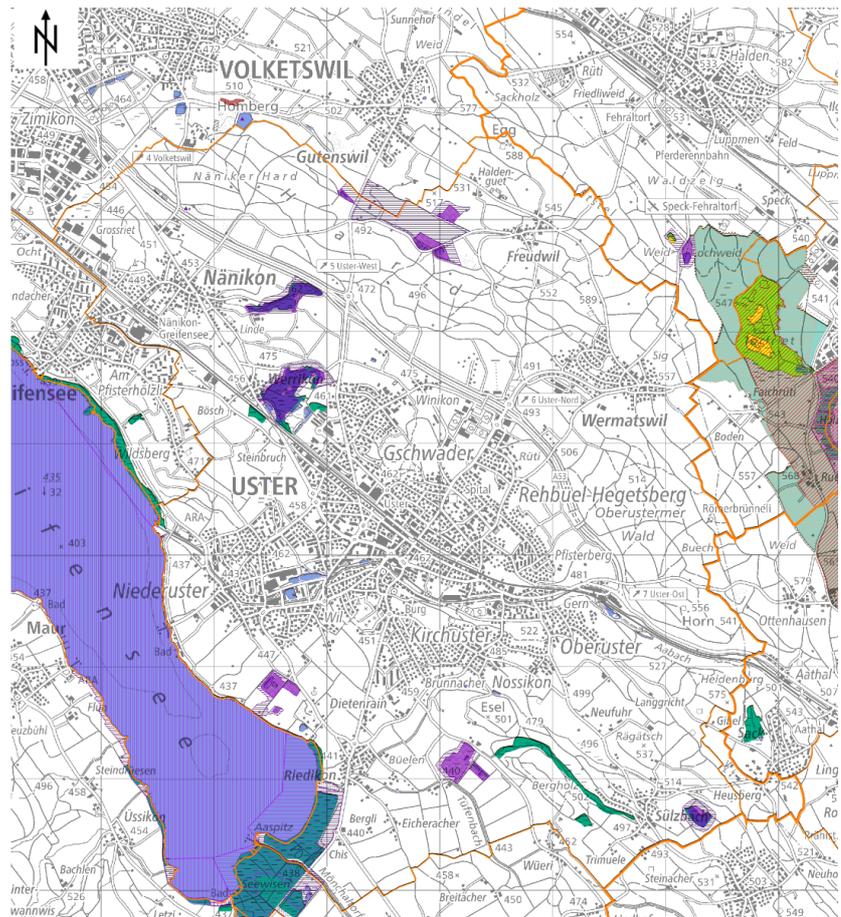
Wildschadenperimeter

Inventar der Amphibienlaichgebiete

Amphibienlaichgebiete Bereich A

Amphibienlaichgebiete Bereich B

Amphibien-Wanderobjekte



#### IVS

Historische Verkehrswege von nationaler, regionaler und lokaler Bedeutung

Das Inventar der historischen Verkehrswege der Schweiz (IVS) enthält umfangreiche Informationen zum Verlauf der historischen Wege, ihrer Geschichte, ihrem Zustand und ihrer Bedeutung gemäss NHG. Das IVS besteht aus zwei Teilen: Dem Bundesinventar und den weiteren historischen Verkehrswegen (Verordnung über das Bundesinventar der historischen Verkehrswege der Schweiz VIVS, Art. 3). Die Objekte von nationaler Bedeutung mit sichtbarer historischer Substanz bilden das rechtlich geschützte Bundesinventar. Objekte, die im historischen Kontext von nationaler Bedeutung sind, jedoch keine oder nur geringe bauliche Substanz aufweisen sind nicht Teil des Bundesinventars. Ebenfalls zum IVS, aber nicht zum Bundesinventar, gehören überdies zahlreiche Objekte, welche von den Kantonen als solche von regionaler oder lokaler Bedeutung bezeichnet werden.

Die Stadt Uster verfügt über keine historischen Verkehrswege von nationaler Bedeutung.

## ISOS

Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung

Das Planungsgebiet ist teilweise im Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS) erfasst. Dieses umfasst schützenswerte Dauersiedlungen der Schweiz, die auf der ersten Ausgabe der Siegfriedkarte mindestens zehn Hauptbauten enthalten und auf der Landeskarte mit Ortsbezeichnung versehen sind. Durch die Aufnahme eines Ortsbilds ins ISOS wird sichergestellt, dass die wertvollen Eigenheiten der Ortsbilder bewahrt bleiben. Das ISOS formuliert die Interessen des Ortsbildschutzes und dient als Grundlage für eine nachfolgende Interessenabwägung.

Gesetzlicher Auftrag und Rechtsverbindlichkeit

### *Für den Bund:*

Die Rechtsverbindlichkeit des ISOS besteht in erster Linie für den Bund selbst. Das ISOS ist bei der Erfüllung von Bundesaufgaben (Art. 3 NHG) unmittelbar anzuwenden und führt dort zu einem verstärkten Schutz im Rahmen der in allen Planungsverfahren üblichen Interessenabwägung. Eine schwerwiegende Beeinträchtigung darf nur in Erwägung gezogen werden, wenn gleich- oder höherwertige Interessen von ebenfalls nationaler Bedeutung entgegenstehen.

### *Für den Kanton:*

Bei der Erfüllung von kantonalen Aufgaben besteht eine Berücksichtigungspflicht. Die Inventare nach Art. 5 NHG, und damit auch das ISOS, stellen unverzichtbare Grundlagen für die Richtplanung der Kantone dar (vgl. § 18 Abs. 2 lit. I PBG, Art. 6 Abs. 2 lit. b RPG). Die Bundesinventare enthalten wertvolle Angaben zur Gewichtung und Beurteilung der im Spiel stehenden Interessen insbesondere auch unter Berücksichtigung der Planungsgrundsätze, zu denen der Landschafts- und Ortsbildschutz gehört. Das ISOS ist auf mittelbare Weise anzuwenden. Das bedeutet im Wesentlichen, dass im Rahmen einer Interessenabwägung die Schutzinteressen zu behandeln sind, und dass Eingriffsinteressen nicht von nationaler Bedeutung sein müssen, um in der notwendigen Interessenabwägung zu überwiegen.

Das ISOS ist unmittelbar zu berücksichtigen, wenn Kantone Bundesaufgaben erfüllen (vgl. beispielhafte Aufzählung in Art. 2 NHG).

Im Kanton Zürich hält der kantonale Richtplan entsprechend fest, dass der Kanton ein Inventar der aus überkommener Sicht für das Ortsbild wichtigen Gebäude und Gebäudegruppen führt und die Abstimmung mit dem Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder von nationaler Bedeutung (ISOS) gewährleistet. Die kantonale und regionale Richtplanung bezeichnen sodann Ortsbilder von kantonaler/regionaler Bedeutung gemäss dem kantonalen Ortsbildinventar.

### *Für die Gemeinde:*

Eine direkte Rechtswirkung besteht für die Gemeinde nicht. Über die Umsetzung in der kantonalen Richtplanung verpflichten die Inventare aber auch die Gemeinden (vgl. zum Ganzen: Jeannerat/Bühlmann, Praxiskommentar RPG: Richt- und Sachplanung, Interessenabwägung, zu Art. 13 N. 112). Bei der Erfüllung von kommunalen Aufgaben

– namentlich im Rahmen der Nutzungsplanung – besteht eine Berücksichtigungspflicht. Die ISOS Erhaltungsziele müssen durch die planenden Behörden präzisiert, konkretisiert und mit den kantonalen bzw. kommunalen Schutzinteressen abgestimmt werden. Das ISOS ist jedoch unmittelbar zu berücksichtigen, wenn Gemeinden Bundesaufgaben erfüllen (vgl. beispielhafte Aufzählung in Art. 2 NHG).

Gemäss kantonalem Richtplan, Pt. 2.4.3 und in Zusammenhang mit § 16 PBG tragen die Gemeinden im Rahmen der Richt- und Nutzungsplanung dem kantonalen Inventar und dem ISOS Rechnung. Dabei sind Massnahmen zu definieren, um die grösstmögliche Schonung der Ortsbilder sicherzustellen. Differenzen zwischen der kommunalen Planung und den Schutzinteressen des ISOS sind aufzuzeigen und im Falle, dass die Erhaltungsziele des ISOS verletzt werden, ist dies mittels Interessensabwägung zu begründen.

*Für die Grundeigentümer:*

Eine direkte Rechtswirkung für Private ist aus dem ISOS nicht ableitbar, solange nach den Zonenvorschriften gebaut wird und die Gemeinde keine Schutzvorgaben erlässt. Hingegen haben die Grundeigentümer die ISOS-Anliegen zu berücksichtigen, wenn mit einem Gestaltungsplan von der Regelbauweise abgewichen wird.

ISOS-Einträge in Uster

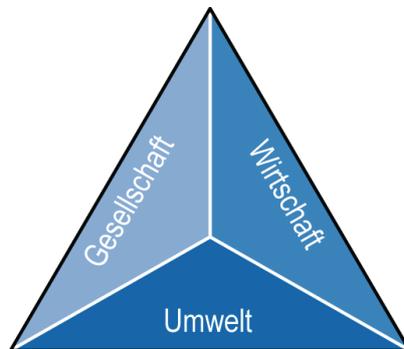
Das Gemeindegebiet von Uster ist von drei ISOS Einträgen betroffen. Diese werden in Kap. 4.1 näher vorgestellt.

Übersicht ISOS  
(Quelle: map.geo.admin.ch)



## ROK-ZH

Kantonales Raumordnungskonzept



Dreieck der Nachhaltigkeit (Quelle: SKW)

Handlungsräume



■ Stadtlandschaft  
■ urbane Wohnlandschaft  
■ Landschaft unter Druck  
■ Kulturlandschaft  
■ Naturlandschaft

Ausschnitt ROK ZH (Stand: 28. Oktober  
2019, Beschluss des Kantonsrates)

## 2.2 Kanton Zürich

Das kantonale Raumordnungskonzept (ROK-ZH), das in den kantonalen Richtplan integriert ist, entwirft eine Gesamtschau der räumlichen Ordnung im Kanton. Es gelten folgende Leitlinien:

1. Die Zukunftstauglichkeit der Siedlungsstrukturen ist sicherzustellen und zu verbessern.
2. Die Entwicklung der Siedlungsstruktur ist schwerpunktmässig auf den öffentlichen Verkehr auszurichten.
3. Zusammenhängende naturnahe Räume sind zu schonen und zu fördern.
4. Die grenzüberschreitende Zusammenarbeit bei raumwirksamen Tätigkeiten ist auf allen Ebenen zu intensivieren und zu unterstützen.
5. Die räumliche Entwicklung orientiert sich am Grundsatz der Nachhaltigkeit.

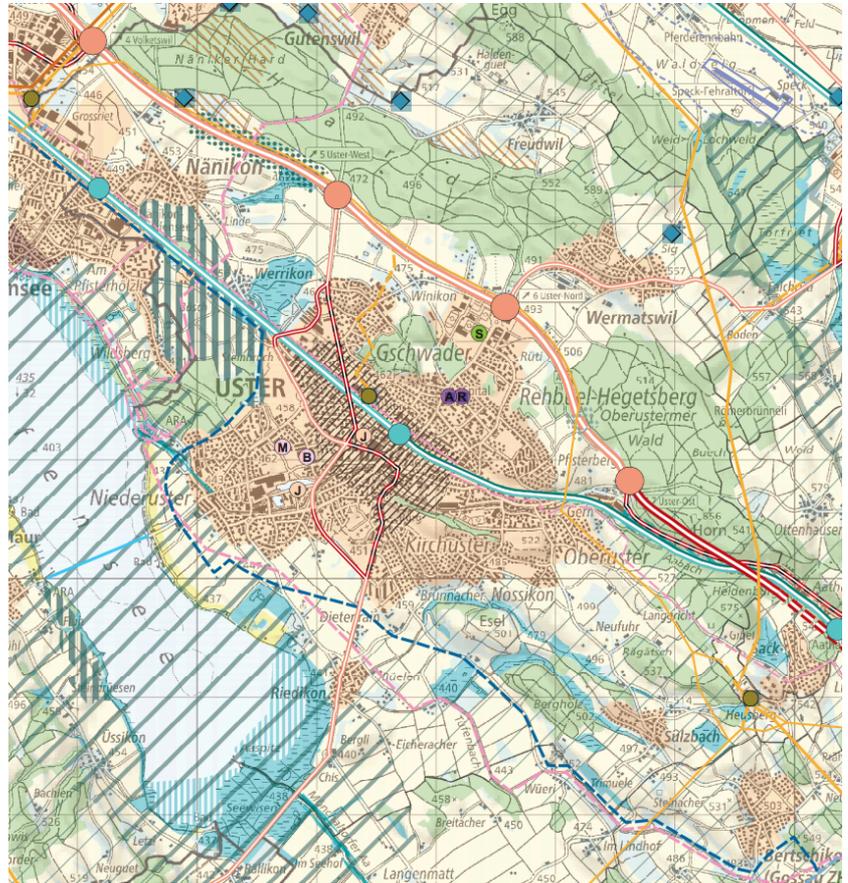
Im ROK-ZH werden fünf Handlungsräume unterschieden, die den vielfältigen räumlichen Strukturen im Kanton Zürich Rechnung tragen und eine differenzierte Entwicklung ermöglichen. Uster ist als kantonales Zentrumsgebiet definiert und dem Handlungsraum «Urbane Wohnlandschaft» zugeordnet. Für den Handlungsraum «Urbane Wohnlandschaft» ergibt sich folgender Handlungsbedarf nach dem Prinzip «massvoll entwickeln»:

- Siedlungen unter Wahrung einer hohen Wohnqualität nach innen entwickeln
- Potenziale in den bereits überbauten Bauzonen, auf brachliegenden Flächen sowie im Bahnhofsumfeld aktivieren und erhöhen
- Sozialräumliche Durchmischung fördern
- Arbeitsplätze erhalten und deren Lageoptimierung fördern
- Öffentliche Begegnungsräume schaffen
- Klare Siedlungsränder erhalten und Übergänge zur offenen Landschaft gestalten
- Angebot im öffentlichen Verkehr zur Bewältigung des Verkehrsaufkommens verdichten
- Unerwünschte Einwirkungen durch Verkehrsinfrastrukturen auf Wohngebiete vermeiden und vermindern
- Ausgewählte öffentliche Bauten und Anlagen zur Stärkung der Zentrumsgebiete von kantonaler und regionaler Bedeutung ansiedeln

## Kantonaler Richtplan

Der kantonale Richtplan wurde am 28. Oktober 2019 durch den Kantonsrat des Kantons Zürich festgesetzt. Die relevanten Inhalte werden in den jeweiligen Themenkapiteln erläutert.

Ausschnitt aus der Richtplankarte Blatt Süd (Stand: 28. Oktober 2019, Beschluss des Kantonsrates)



## Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung

Ausschnitt aus dem Kantonalen Ortsbildinventar (Quelle: maps.zh.ch, 6. Mai 2022)



### Ortsbilder (Stand 2001 - 2003)

- Ortsbild von kantonalen Bedeutung
- Ortsbild von regionaler Bedeutung
- Ortsbild von kantonaler / regionaler Bedeutung

### Ortsbilder (Neufestsetzung ab 2018)

- Ortsbild von kantonalen Bedeutung
- Ortsbild von regionaler Bedeutung
- Ortsbild von kantonaler / regionaler Bedeutung

Die Ortsteile Kirchuster, Freudwil und Winikon gehören gemäss Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung zu den Ortsbildern von regionaler Bedeutung. Gemäss kantonalem Richtplan erfolgt der Schutz von Ortsbildern auf kommunaler Stufe in erster Linie durch Kernzonen und detaillierte Kernzonenpläne. Die wichtigen Freiräume gemäss Inventar sind in der Regel durch Festlegung in den Kernzonenplänen oder, in speziellen Fällen, durch Freihaltezonen zu sichern (Auszug kantonaler Richtplan Kap. 2.4.3 c, Stand 26.02.2023). Gemäss Vorprüfungsbericht vom 14. März 2023 sind Abweichungen des detaillierten Kernzonenplanes zum Inventarplan des kantonalen Ortsbildinventars möglich, müssen im Rahmen der Interessenabwägung nach Art. 3 RPV auf Stufe Nutzungsplanung jedoch ortsbaulich begründet werden.

Mit der Erstellung von Gestaltungsplänen, der Ausscheidung von Quartiererhaltungszonen und mit der Verkehrs- und Parkraumplanung werden bei Bedarf in der Umgebung eines geschützten Ortsbildes von kantonalen Bedeutung die Schutzziele unterstützt (Auszug kantonaler Richtplan Kap. 2.4.3 c, Stand 26.02.2023). Der kommunale Richtplan hat für die Abstimmung der Nutzungsplanung die entsprechenden Vorgaben zu enthalten.

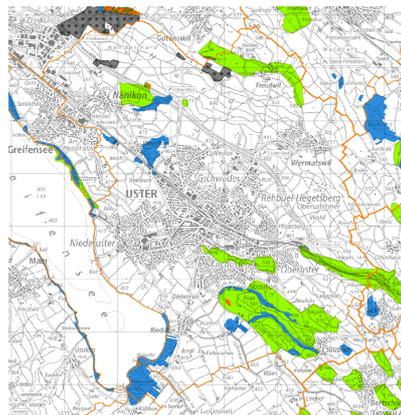
Damit das Schutzziel erreicht werden kann, müssen für Gebäude und Gebäudegruppen, die das Ortsbild prägen, zusätzlich substanz-erhaltende Massnahmen getroffen werden; der integralen oder zumindest teilweisen Unterschutzstellung von Gebäuden, Plätzen und Gärten kommt somit im Rahmen des Ortsbildschutzes grosse Bedeutung zu (Auszug kantonaler Richtplan Kap. 2.4.3, Stand 26.02.2023). Die Stadt Uster führt zu diesem Zweck ein kommunales Denkmalschutzinventar, welches überkommunale Denkmalschutzinventare ergänzt.

**Kantonales Inventar der Landschaftsschutzobjekte / Inventar der Natur- und Landschaftsschutzobjekte (Inventar 80)**

Das Inventar der Natur- und Landschaftsschutzobjekte von überkommunaler Bedeutung von 1980 (Inventar 80) wurde für den Sachbereich Landschaftsschutz Anfang 2022 durch das neue Landschaftsschutzinventar ersetzt. Das kantonale Inventar der Landschaftsschutzobjekte ist das Resultat einer Überarbeitung des Inventars 80 und bezeichnet besonders schöne und charakteristische Zürcher Landschaften. Durch die Aufnahme in das neue Inventar wird diesen Landschaften ein besonderer Wert zugeschrieben. Das Inventar 80 behält weiterhin Gültigkeit für alle Naturschutzobjekte von überkommunaler Bedeutung.

Mit der Bezeichnung potenzieller Schutzobjekte in Inventaren wird sichergestellt, dass bei späteren Entwicklungsprozessen die verschiedenen öffentlichen und privaten Interessen frühzeitig aufeinander abgestimmt werden können. Zusammen mit anderen gesetzlichen Rahmenbedingungen sind die Inventare wichtige Arbeitsgrundlagen in Planungs- und Bauprojekten und tragen zur Transparenz und Rechtssicherheit bei. Den zuständigen Behörden dienen sie zu einer raschen Entscheidungsfindung unter Berücksichtigung aller involvieren Interessen.

Ausschnitt aus dem Natur- und Landschaftsschutzinventar 1980 (Quelle: maps.zh.ch, 6. Mai 2022)



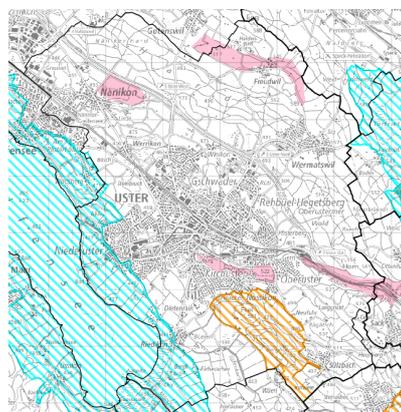
**Naturschutzobjekte**

- Feuchtbiotop
- Kiesbiotop
- Trockenbiotop

**Naturschutzobjekte Ergänzungen 95**

- Feuchtbiotop
- Kiesbiotop
- Trockenbiotop
- Feucht- und Trockenbiotop kombiniert
- Ruderalstandort
- Heckenreiche Hänge

Ausschnitt aus dem Kantonalen Inventar der Landschaftsschutzobjekte (Quelle: maps.zh.ch, 6. Mai 2022)



**Naturlandschaften**

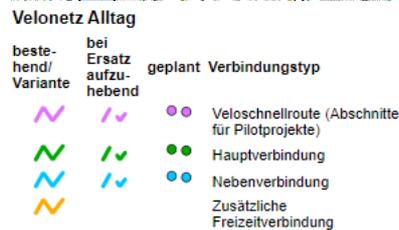
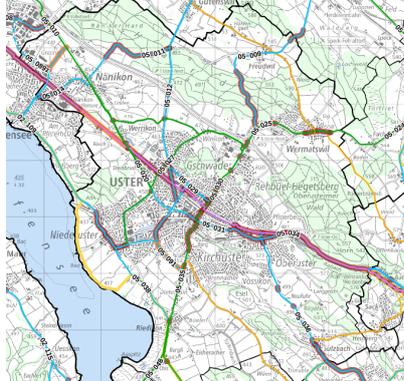
- Geologische Zeitzeugen
- Geomorphologisch geprägte Landschaften
- Gewässerlandschaften
- Waldlandschaften

**Kulturlandschaften**

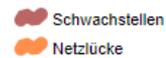
- Agrarlandschaften
- Kulturerbelandschaften
- Reblandschaften
- Heckenlandschaften
- Hochstammobstlandschaften

## Velonetzplan

Ausschnitt Velonetzplan (Quelle: maps.zh.ch, Stand 17. August 2023)



### Velonetz: Schwachstellen und Netzlücken



### SchweizMobil Freizeitrouten



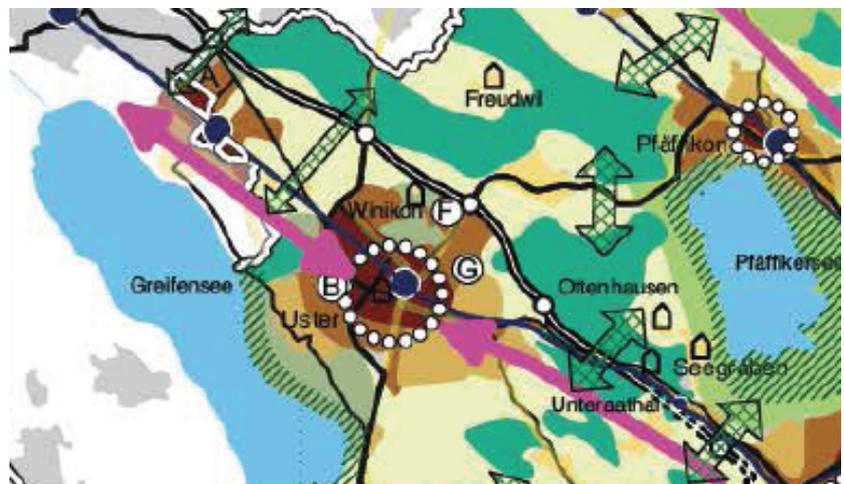
Die Erarbeitung des Velonetzplans wurde durch den Beschluss des Veloförderprogramms durch den Kantonsrat am 1. November 2010 ausgelöst. Das Veloverkehrsnetz wurde dabei auch auf die Kompatibilität mit den Zielen in den regionalen und städtischen Gesamtverkehrskonzepten, dem kantonalen Gesamtverkehrskonzept, den Agglomerationsprogrammen, dem kantonalen sowie den regionalen Richtplänen überprüft. Der Velonetzplan schliesst als «Strategieplan» Verkehr neben den kantonalen «Strategieplänen» der anderen Verkehrsträger eine Lücke in der strategischen Planung. Seit Juni 2016 verfügt der Kanton Zürich über einen strategischen Velonetzplan. Seit der Überführung in die regionalen Richtpläne ist der Velonetzplan behördenverbindlich.

Der Fokus liegt auf dem Alltagsverkehr. Angesprochene Zielgruppen sind vor allem Personen auf dem Weg zur Arbeit, zur Ausbildungsstätte oder unterwegs zu alltäglichen Erledigungen.

Der Velonetzplan ist im kommunalen Richtplan als übergeordnete Planung abzubilden. Die übergeordneten Verbindungen können durch weitere Verbindungen im kommunalen Richtplan ergänzt werden.

## Zukunftsbild 2030 der Region Zürcher Oberland

Ausschnitt Zukunftsbild 2030 (Quelle: regionaler Richtplan RZO, Stand: 28. August 2020)



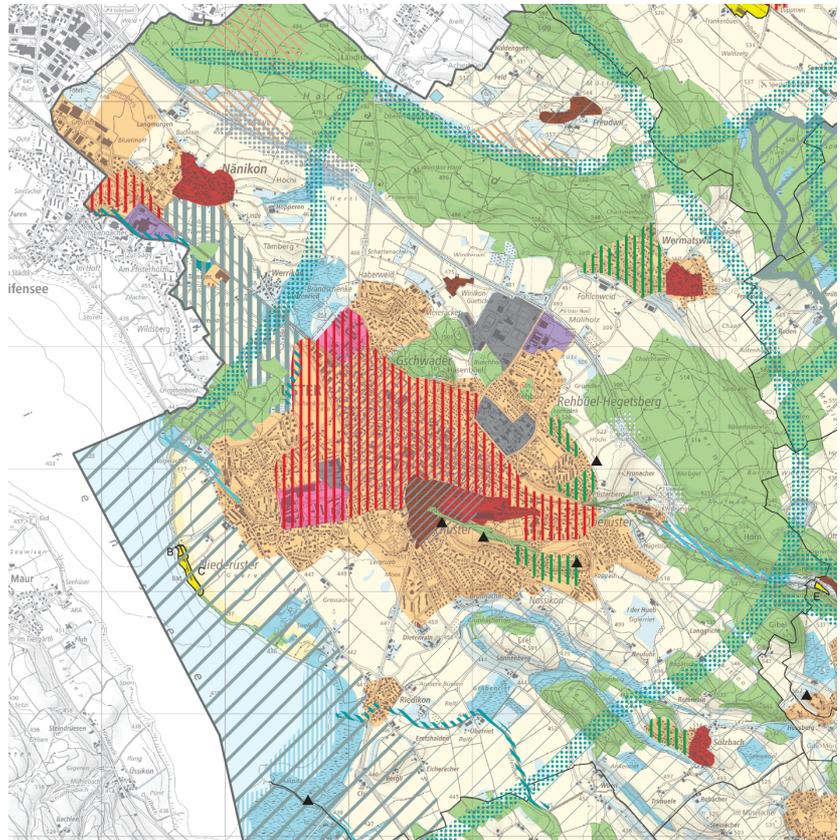
## 2.3 Region Zürcher Oberland

Das Zukunftsbild 2030 der Region Zürcher Oberland baut auf dem kantonalen Raumordnungskonzept auf. Es präzisiert die Aussagen des ROK-ZH und konkretisiert die Ziele für die Raumentwicklung der Region Zürcher Oberland.

## Regionaler Richtplan Oberland

Das Zukunftsbild 2030 bildet die Grundlage für den regionalen Richtplan. Dieser wurde am 19. Dezember 2018 durch den Regierungsrat des Kantons Zürich festgesetzt. Die für die Stadt Uster bedeutsamen Inhalte werden in den jeweiligen Themenkapiteln erläutert.

Ausschnitt aus der Richtplankarte der RZO (Stand: 18. November 2021)



Kantonal bestehend geplant	Regional bestehend geplant	Siedlung
[Orange box]	[Diagonal lines box]	Siedlungsgebiet
[Brown box]	[Dark brown box]	Zentrumsgebiet
	[Red box]	Schutzwürdiges Ortsbild
	[Purple box]	Gebiet zur Erhaltung der Siedlungsstruktur
	[Pink box]	Arbeitsplatzgebiet
	[Light purple box]	Mischgebiet
	[Dark grey box]	Gebiet für öffentliche Bauten und Anlagen
	[Red and white stripes box]	Hohe bauliche Dichte
	[Green and white stripes box]	Niedrige bauliche Dichte
	[Blue box]	Gebiet für stark verkehrserzeugende Nutzung
	[Red square with S]	Stand- und Durchgangsplatz für Fahrende

Landschaft		
[Light yellow box]		Fruchtfolgeflächen im Landwirtschaftsgebiet
[Light green box]		Übriges Landwirtschaftsgebiet
[Yellow box]	[Diagonal lines box]	Erweiterung der landwirtschaftlichen Nutzungseignung
	[Yellow circle]	Erholungsgebiet
	[Yellow circle with dot]	Ausflugsziel
	[Black triangle]	Aussichtspunkt
	[Blue triangle]	Naturschutzgebiet (in Gewässern)
	[Blue diamond]	Gruben- und Ruderalbiotop
	[Blue diamond with lines]	Gewässerrevitalisierung
	[Blue diamond with dots]	Vernetzungskorridor
	[Blue square with lines]	Landschaftsschutzgebiet
	[Blue square with dots]	Landschaftsförderungsgebiet
	[Blue square with grid]	Landschaftsverbindung
	[Green circle]	Schützenswertes Natur- oder Landschaftsobjekt
	[Green square]	Freihaltegebiet
	[White square]	Übriges Gebiet
	[Orange square]	Streusiedlungsgebiet
	[Orange square with dot]	Gebiet für gemeindeübergreifende Koordination zur Gefahrenprävention
	[Brown square]	Hochwasserrückhaltebecken
	[Blue square]	Aufwertung See- bzw. Flussufer
	[Black line]	Langlaufloipe, Ski- oder Schitellinie

### 3 KOMMUNALE VORGABEN

#### Stadtentwicklungskonzept (STEK)

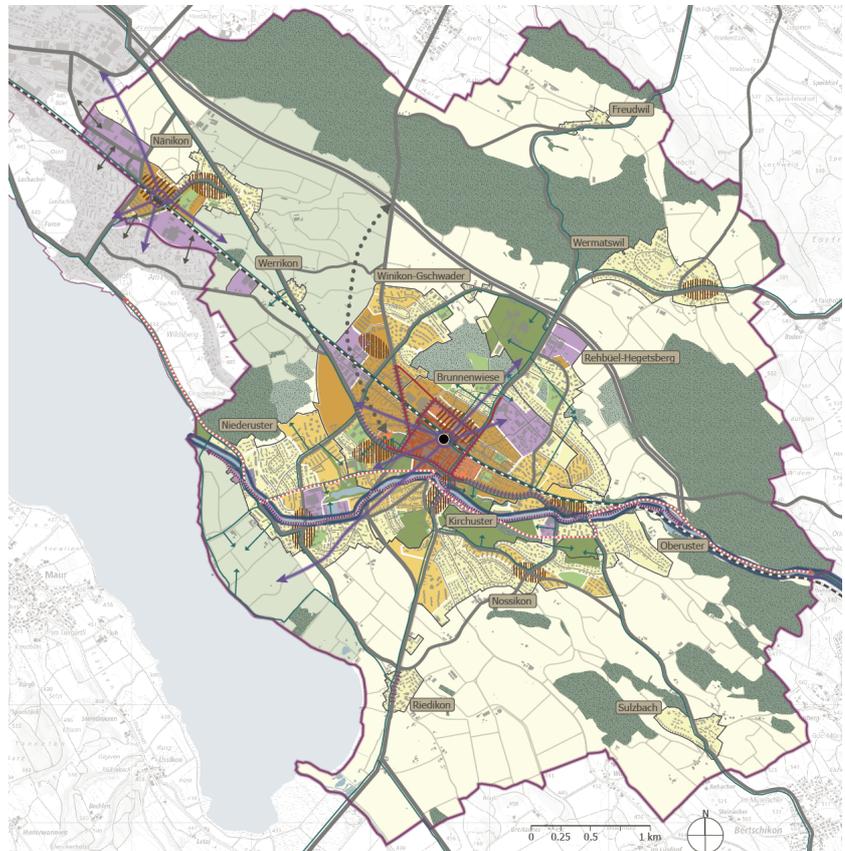
Mit dem Ziel, eine themenübergreifende Auslegeordnung auf einer konzeptionellen Ebene zu erarbeiten, wurde vor der Überarbeitung der klassischen Planungsinstrumente der kommunalen Richt- und Nutzungsplanung zunächst ein STEK erstellt. In einem intensiven partizipativen Prozess entstand ein breit abgestütztes und themenübergreifendes Zukunftsbild für die Stadt Uster im Zeithorizont 2035. Das STEK beinhaltet die Stossrichtungen für die bauliche und räumliche Entwicklung. Zu den vier Themenbereichen Stadtidentität, Stadtentwicklung, Landschaft und Mobilität, welche jeweils ein übergeordnetes Ziel verfolgen, wurden Leitsätze und Strategien formuliert, welche das Zielbild 2035 unterstützen.

#### STEK Ergänzungsbericht

Seit der Festsetzung des STEK haben sich im Bereich der übergeordneten Verkehrsplanung durch den Kanton und die Schweizerische Bundesbahnen (SBB) wesentliche Veränderungen ergeben. Aus Sicht der Stadt Uster lagen damit neue Erkenntnisse vor, die es auf konzeptioneller Ebene aufzunehmen galt. Entsprechend hat der Stadtrat das STEK bezüglich dieses Themenbereichs aktualisiert und einen Ergänzungsbericht zum STEK verfasst. Dieser wurde vom Stadtrat am 8. Dezember 2020 festgesetzt und stellt somit ebenso eine wichtige Grundlage der Richtplanung dar.

#### STEK Zielbild 2035

- Stadtidentität:**
  - Stadtteile als Grundlage zur Weiterentwicklung der Stadtbilder
  - ▨ Polyzentralität durch Subzentren/Stadtteil-Treffpunkte mit Alltagsversorgung
  - Verkehrsberühmtes Stadtzentrum mit hohem Versorgungs- und Freizeitangebot
  - Magistralen mit differenzierter Gestaltung
  - ⊗ ÖV-Drehscheibe Bahnhof mit attraktiven Busverbindungen
  - ↔ Entwicklung Nänikon im Kontext seiner Nachbarn
- Landschaft und Erholung:**
  - Stadtwälder: Vorrangfunktion Naherholung
  - Übriger Wald: Vorrangfunktion Ökologie/Jagd/Forstwirtschaft
  - Offene Landschaftsräume pflegen und erhalten
  - Bündelung von Freizeitnutzungen im Seefeld und im Landschaftsraum zwischen Uster und Nänikon
  - Aufwertung und Verbindung für Velo und Fussgänger (stadt)relevanter Siedlungsräume
  - Aufwertung quartierbezogener Erholungsräume
  - Erholungsachse Aabach ausbauen
- Stadtentwicklung:**
  - Arbeitsplatzgebiete, gestärkt durch unterschiedliche Typen/Branchen
  - Gelenktes Wachstum (Dichte) und Entwicklung im Kontext von Stadtfeldern
    - hoch
    - mittel
    - gering
    - sehr gering
- Mobilität:**
  - Ausbau Velo-Hauptnetz zur Verbindung wichtiger Ziele und der Stadtteile untereinander
  - ▨ Urbane Strassenraumgestaltung auf den Magistralen im weiteren Zentrumsgebiet: Aufwertung für Velo- und Fussverkehr, Aufenthaltsraum
  - Bahnhofszentrum mit neuem Bushof im Süden, verkehrsberühmten Zufahrten und attraktiven Anknüpfungsorten
  - Funktionales Strassennetz mit Moosackerstrasse zur Zentrumsentlastung
  - Stadterschliessung West (symbolische Darstellung)
  - ↔ Fussweg entlang Aabach
  - ↔ Veloweg entlang Aabach



## Ziele und Leitsätze

Stadtidentität: Bewahrung und Weiterentwicklung der Vielseitigkeit

- Uster schreibt seine Geschichte weiter
- Uster entwickelt sich mit seinen Nachbarn

Stadtentwicklung: Arbeiten und Wohnen finden Stadt

- Uster bleibt Arbeitsstadt
- Uster profiliert sich als urbane Wohnstadt
- Uster investiert in ein attraktives Stadtzentrum von regionaler Kraft
- Uster plant proaktiv und geht neue Wege bei der Innenentwicklung

Landschaft und Erholung: Grün- und Freiräume vor der Haustüre

- Uster bleibt Stadt in der Landschaft
- Uster bündelt Freizeitnutzungen und schützt so Naturräume
- Uster baut sein Angebot an stadtnahen Erholungsräumen aus

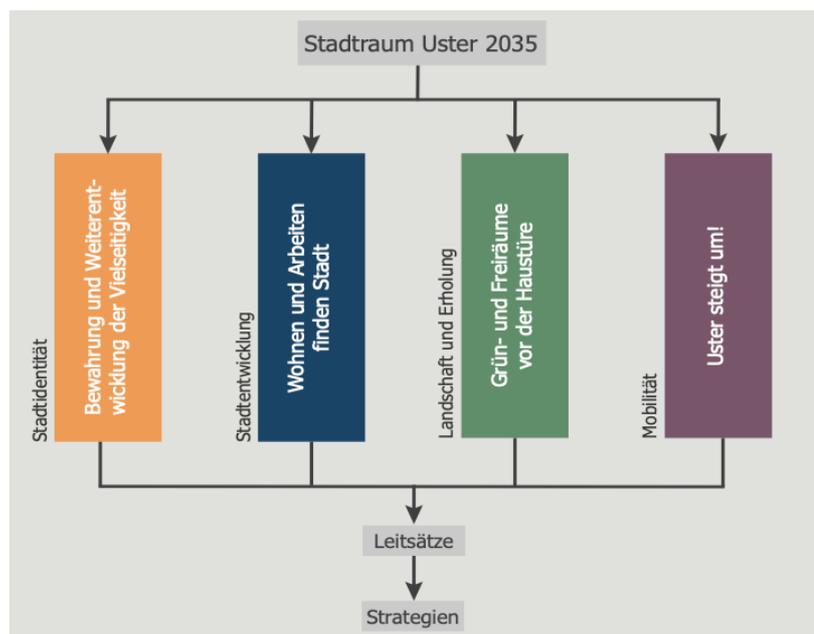
Mobilität: Uster steigt um!

- Uster fördert den Fuss- und Veloverkehr
- Uster stärkt den öffentlichen Verkehr
- Uster verfügt über ein funktionales Hauptstrassennetz
- Uster gestaltet seine Strassenräume urban

## Aufbau

Das STEK gibt die planerischen Leitplanken für die räumliche Stadtentwicklung bis 2035 vor und nennt mögliche Massnahmen zur Umsetzung. Es gliedert sich in vier Themenbereiche, welche jeweils ein übergeordnetes Ziel verfolgen. Jedem Ziel sind Leitsätze zugeordnet, nach denen sich Uster entwickeln will. Zur Umsetzung der Leitsätze sind Strategien formuliert, welche sich ergänzen aber voneinander unabhängig umsetzbar sind.

Aufbau des STEK: Vier thematische Ziele werden in Leitsätzen und Strategien konkretisiert



### **Ergebnisse Gemeindegespräch**

Im Vorfeld der Erarbeitung des STEKs fand im März 2016 ein Ortsplanungsgespräch mit Vertretern der Stadt Uster und des Amts für Raumentwicklung statt. Die daraus resultierten Ziele und Vorgaben wurden in der Richtplanung, soweit zweckmässig, stufengerecht umgesetzt.

## 4 TEIL SIEDLUNG

### 4.1 Bestehende Grundlagen Siedlung

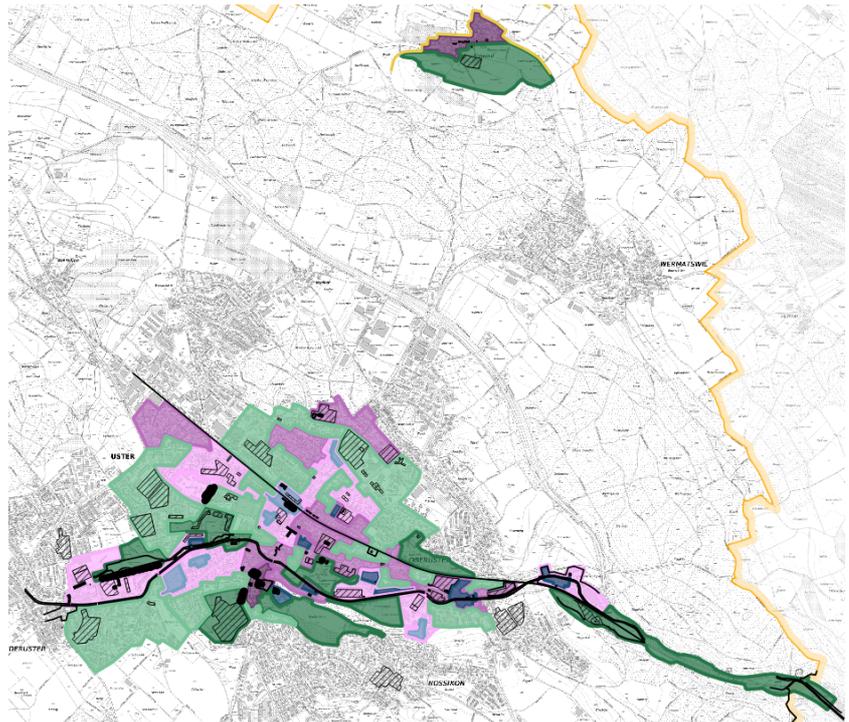
#### ISOS-Einträge Uster

Das Gemeindegebiet von Uster ist von drei ISOS-Einträgen betroffen:

- Nr. 5398 Freudwil – Weiler
- Nr. 5745 Uster – Verstädertes Dorf
- Nr. 5264 Aatal – Spezialfall

ISOS Stadt Uster  
(Quelle: map.geo.admin.ch, eigene Darstellung)

	Gebiet A
	Baugruppe A
	Baugruppe B
	Baugruppe C
	Einzelement
	Hinweis
	Umgebungszone a
	Umgebungszone b
	Umgebungsrichtung
	Umgebungsrichtung b
	Gebiet B
	Gebiet C



Bedeutung der Bewertungen des ISOS  
(Quelle: Erläuterungen zum ISOS, Bundesamt für Kultur (BAK), Bern 2021)

Im ISOS werden für bebaute Bereiche die Ursprünglichkeit und der Zustand der Bauten, ihrer Gärten und Umräume sowie ihres Erschliessungsnetzes beurteilt; für Grünräume die Ursprünglichkeit und der Zustand der Bauten und der Vegetation, der Grad der Verbauung und die Ablesbarkeit des Bezugs zur erhaltenswerten Bebauung. Gestützt auf ihre Bewertung teilt das ISOS den Ortsbildteilen Erhaltungsziele zu.

Die ISOS-Aufnahme für die Stadt Uster wurde 2012 nach der Methodik des ISOS 1 («alte Methode») erstellt. Die Ortsbilder beinhalten die Erhaltungsziele A/a, B/b und C.

Umsetzung in raumplanerische Instrumente

In § 48 PBG werden die Bauzonen (Zonenarten) abschliessend festgelegt. Auf kommunaler Stufe ist es nicht möglich, weitere Zonen zu definieren. Das PBG gibt zudem den Gestaltungsspielraum bei den einzelnen Bauzonen vor. Das planerische Instrumentarium ist folglich vorgegeben und muss in Bezug auf das ISOS entsprechend angewendet werden.

Im PBG werden keine Instrumente zum flächigen Substanzschutz zur Erfüllung von Erhaltungsziel A definiert. Die Erhaltungsziele B, C a,

Erhaltungsziel A  
Gebiete oder Baugruppen

und b können durch die zur Verfügung stehenden Instrumente des PBG erfüllt werden.

Für ein Gebiet oder eine Baugruppe mit Erhaltungsziel A gilt: Erhalten der Substanz. Alle Bauten, Anlageteile und Freiräume integral erhalten, störende Eingriffe beseitigen.

Instrumente zur Umsetzung können sein (Aufzählung nicht abschliessend):

- Stufe Richtplanung: Gebiets-Bezeichnung «Schutzwürdiges Ortsbild» mit entsprechenden Handlungsaufträgen
- Stufe Nutzungsplanung: Kernzone, Dorfzone, detaillierter Kernzonenplan/Ergänzungspläne, Vorschriften

Erhaltungsziel B  
Gebiete oder Baugruppen

Für ein Gebiet oder eine Baugruppe mit Erhaltungsziel B gilt: Erhalten der Struktur. Die Anordnung und die Gestalt der Bauten und Freiräume ist zu bewahren und die für die Struktur wesentlichen Elemente und Merkmale sind integral zu erhalten.

Instrumente zur Umsetzung können sein (Aufzählung nicht abschliessend):

- Stufe Richtplanung: Gebiets-Bezeichnung «Strukturerhalt» mit entsprechenden Handlungsaufträgen
- Stufe Nutzungsplanung: Kernzone, Quartiererhaltungszone, Ergänzungspläne, Gestaltungsplanpflicht

Erhaltungsziel C  
Gebiete oder Baugruppen

Für ein Gebiet oder eine Baugruppe mit Erhaltungsziel C gilt: Erhalten des Charakters. Gleichgewicht zwischen Alt- und Neubauten bewahren, die für den Charakter wesentlichen Elemente integral erhalten.

Der Charakter ist in Abhängigkeit des ISOS-Beschriebs zu beurteilen. Oftmals ist die Bezeichnung als Siedlungsgebiet im Richtplan in Kombination mit einzelnen Inventarobjekten ausreichend. Die Nutzung in den Ortsbildteilen mit Erhaltungsziel C erzeugt den Charakter. Die Zonenbestimmung als Wohn-, Gewerbe- oder Industriezone mit einer entsprechenden Nutzungsdichte ist für diesen Charaktererhalt massgebend.

Instrumente zur Umsetzung können sein (Aufzählung nicht abschliessend):

- Stufe Richtplanung: Gebiets-Bezeichnung «Charaktererhalt» mit entsprechenden Handlungsaufträgen
- Stufe Nutzungsplanung: Quartiererhaltungszone, Zentrumszone, Ergänzungspläne, Gestaltungsplanpflicht, Baulinien

Erhaltungsziel a  
Umgebungszonen oder Umgebungsrichtungen

Für eine Umgebungszone oder eine Umgebungsrichtung mit Erhaltungsziel a gilt: Erhalten der Beschaffenheit als Kulturland oder Freifläche. Die für das Ortsbild wesentliche Vegetation und Altbauten bewahren, störende Veränderungen beseitigen.

Instrumente zur Umsetzung können sein (Aufzählung nicht abschliessend):

Erhaltungsziel b  
Umgebungszonen oder Umgebungsrichtungen

- Stufe Richtplanung: Bezeichnung von Freihalte-/Erholungsgebieten, Landschaftsräumen, Aussagen zum Siedlungsrand
- Stufe Nutzungsplanung: Freihaltezone, Erholungszone, Zone für öffentliche Bauten, Landwirtschaftszone

Für eine Umgebungszone oder eine Umgebungsrichtung mit Erhaltungsziel b gilt: Erhalten der Eigenschaften, die für die angrenzenden Ortsbildteile wesentlich sind.

Instrumente zur Umsetzung können sein (Aufzählung nicht abschliessend):

- Stufe Richtplanung: Bezeichnung von entsprechenden baulichen Dichten resp. Freihalte-/Erholungsgebieten, Landschaftsräumen, Aussagen zum Siedlungsrand
- Stufe Nutzungsplanung: Zonierung mit adäquater Dichte, Vorschriften

Die Umsetzung der Erhaltungsziele im kommunalen Richtplan ist in Kapitel 4.2 dargelegt.

### **Kantonaler Richtplan**

Der kantonale Richtplan definiert das Siedlungsgebiet und scheidet das Zentrumsgebiet von Uster als Regionalzentrum aus. Als Entwicklungsziel werden die Weiterentwicklung als Wohnstadt und als Versorgungs-, Kultur- und Bildungszentrum mit guter Erreichbarkeit sowie die Aufwertung des öffentlichen Raums (Stadtpark) sowie des Aabachs (Erholung, Ökologie, Hochwasserschutz) aufgeführt.

### **Regionaler Richtplan**

Der regionale Richtplan vertieft die Aussagen des kantonalen Richtplans dahingehend, dass er das Siedlungsgebiet mit spezifischen Nutzungen sowie Dichte- und Bewahrungsvorgaben belegt.

Die Vorgaben werden im kommunalen Richtplan wo nötig räumlich präzisiert und abgebildet. Auf eine Darstellung der Planeinträge des regionalen Richtplans in den Richtplankarten wird deshalb verzichtet. Die Inhalte werden zur Information in den entsprechenden Tabellen und Themenkarten aufgeführt.

Die Handlungsanweisungen des regionalen Richtplans zielen in der Regel auf eine Umsetzung in der Nutzungsplanung ab. In diesem Sinn ist der kommunale Richtplan Teil Siedlung als Übersetzungs- und Präzisierungsinstrument des regionalen Richtplans zu verstehen. Die abschliessende Umsetzung erfolgt mit der Revision der grundeigentü-merverbindlichen Planungsinstrumente der Nutzungsplanung.

### **Stadtentwicklungskonzept (STEK)**

Dem Thema Siedlung werden im STEK gleich mehrere Kapitel gewidmet. In der Richtplanung sind primär die Themenbereiche Stadtidentität und Stadtentwicklung umzusetzen. Aber auch aus dem Themenbereich Zentrumsentwicklung werden Handlungsanweisungen für den Richtplan Teil Siedlung abgeleitet.

Das Thema Stadtidentität steht unter dem Ziel «Bewahrung und Weiterentwicklung der Vielseitigkeit» und umfasst folgende Leitsätze:

- Uster schreibt seine Geschichte weiter
  - Die Zukunft auf der Vergangenheit aufbauen
  - Die Orientierung im Stadtraum durch die gesamtstädtische Planung der Magistralen sicherstellen
- Uster entwickelt sich mit seinen Nachbarn
  - Uster als Regionalzentrum stärken
  - Nänikon im Kontext von Volketswil und Greifensee entwickeln

Das Thema Stadtentwicklung steht unter dem Ziel «Arbeiten und Wohnen finden Stadt» und ist in folgende Leitsätze unterteilt:

- Uster bleibt Arbeitsstadt
  - Bestehende Arbeitsplatzgebiete erhalten
  - Unterschiedliche Typen von Arbeitsplatzgebieten stärken
- Uster profiliert sich als urbane Wohnstadt
  - Stadtteile und Aussenwachen massgeschneidert entwickeln
  - Innenentwicklung vor allem in Potenzialgebieten fördern

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

### **Massnahmenplan Klima**

Um die Auswirkungen des Klimawandels auf kommunaler Stufe zu analysieren und um Anpassungsstrategien für ein angenehmes Lokalklima zu entwickeln, wurde der Massnahmenplan Klima erarbeitet und im Februar 2021 vom Stadtrat verabschiedet.

Zusätzlich zum bestehenden Bericht Massnahmenplan Klima, der allgemeine Themenfelder und Massnahmen definiert, wurde als Grundlage für die Ortsplanungsrevision im Speziellen und den Alltag der Stadtplanung im Allgemeinen eine Auslegeordnung für Uster geeigneter Massnahmen zur Anpassung an den Klimawandel erstellt. Der Bericht «Stadtklimaplanung, Auslegeordnung (raum)planerischer Massnahmen zur Anpassung an den Klimawandel» gibt einen Überblick über die raumplanerischen Handlungsfelder und Massnahmen im Bereich Klima der Stadt Uster.

Ausgehend von diesen Grundlagenwerken und der kantonalen Klimaberechnung wurde das Kapitel S6 Stadtklima entwickelt.

### **Kommunales Inventar der Denkmalschutzobjekte**

Nach Massgabe der geltenden Bestimmungen zum Natur- und Heimatschutz sind Bund, Kantone und Gemeinden gehalten für schutzwürdige Objekte des Denkmalschutzes entsprechende Inventare zu erstellen und zu unterhalten. Das kommunale Inventar der Denkmalschutzobjekte der Stadt Uster wurde 2005 zuletzt gesamthaft überarbeitet. Bis 2025 ist erneut eine Gesamtüberarbeitung geplant.

Der Schutz auf Objektebene bildet unter anderem eine Grundlage für die Interessensabwägung mit dem ISOS.

## 4.2 Erläuterungen zu den Festlegungen

### Bedeutung des kommunalen Richtplans Teil Siedlung

Nach den Vorgaben des Raumplanungsgesetzes ist mit dem Boden haushälterisch umzugehen. Gleichzeitig sollen nach Vorgaben der kantonalen Planung auf kommunaler Ebene mittels Innenentwicklung die Voraussetzungen geschaffen werden, dass bis 2035 42'000 Einwohner in Uster wohnhaft sein können und rund 21'000 Arbeitsplätze in Uster bestehen können. Dies entspricht einem Wachstum von 20 % gegenüber dem Jahr 2020. Der kommunale Richtplan Teil Siedlung schafft hierfür die planungsrechtlichen Voraussetzungen und definiert qualitative Vorgaben, die bei der Umsetzung der Entwicklungsziele zu berücksichtigen sind. So ist beispielsweise die Anpassung der Siedlung an stadtklimatische Herausforderungen ein Ziel, das auf sämtlichen Planungsebenen zu verfolgen ist.

### Gliederung

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

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

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

### Darstellung Siedlungsgebiet

Das Siedlungsgebiet gemäss kantonalem Richtplan ist für die Festlegung von Bauzonen grundsätzlich bindend. Durch die generalisierte und nicht parzellenscharfe Darstellung des Siedlungsgebiets in der Karte des kantonalen Richtplans verbleibt jedoch auf kommunaler Ebene ein Anordnungsspielraum (siehe Ziff. 2.2.2 kantonalen Richtplan).

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

ARA Jungholz

Dabei können sich Abweichungen zum Siedlungsgebiet gemäss kantonalem Richtplan ergeben. Dieses ist in den Karten des Teils Siedlung zur Orientierung schwarz gestrichelt eingetragen.

Im Bereich der ARA Jungholz ragt das Siedlungsgebiet in die Landschaftsschutzzone IIIA gemäss Verordnung zum Schutz des Greifensees (SVO Greifensee). Dies ergibt sich primär durch die Durchstossung des Landwirtschaftsgebiets mit einer Zone für öffentliche Bauten und Anlagen für die Abwasserreinigungsanlage. Ein Eintrag im regionalen Richtplan sichert den langfristigen Bestand bedeutender Abwasserreinigungsanlagen wie der ARA Jungholz mit Karteneinträgen.

Gemäss der SVO Greifensee dient die Landschaftsschutzzone IIIA der ungestörten Erhaltung der landschaftlichen Eigenart eines Gebiets. Es sind alle Tätigkeiten und Einrichtungen verboten, welche mit dem Schutzziel unvereinbar sind oder das Landschaftsbild beeinträchtigen könnten. Unter anderem ist in der Zone IIIA verboten: Das Beseitigen von Hecken, markanten Bäumen und Sträuchern sowie Baumgruppen ausserhalb des Waldes; wie auch das Errichten von oberirdischen Bauten und Anlagen, Geländeänderungen und Ablagerungen aller Art (Ziffer 4.3 der Verordnung). Nach Ziffer 5 der Verordnung ist der Unterhalt bestehender Bauten und Anlagen gewährleistet; Veränderungen an bestehenden nichtlandwirtschaftlichen Bauten können nach § 357 PBG bewilligt werden, wenn dies mit den Schutzzielen vereinbar ist. Die erforderlichen Massnahmen haben so zu erfolgen, dass den Schutzzielen bestmöglich Rechnung getragen wird. Gemäss Ziffer 6 der Verordnung kann die Baudirektion bei überwiegenden öffentlichen Interessen, unter sichernden Bedingungen, Ausnahmegewilligungen erteilen.

Erhalt und Weiterentwicklung der Abwasserreinigungsanlage von überkommunaler Bedeutung müssen somit nicht zwingend im Konflikt mit den Vorgaben der SVO Greifensee stehen. Der Eintrag im regionalen Richtplan bildet zudem die Grundlage für die Zonierung Oe, mit welcher der langfristige Fortbestand der Anlage umgesetzt wird. Von 2022 bis 2025 wird die Anlage aufgrund neuer Gesetzgebungen (Verschärfung der Abwasserreinigungsvorschriften) und der Bevölkerungszunahme ausgebaut. Die notwendigen Bauvorhaben wurden vor kurzer Zeit bewilligt (Schlammbehandlung: 2021, mechanische Abwasserreinigung: 2018).

## **Kleinsiedlungen**

Als Kleinsiedlungen gelten grössere aussenliegende Ortsteile, Weiler und andere Gebäudegruppen, die nicht oder nur noch teilweise landwirtschaftlich genutzt werden. Sie sind historisch gewachsen und bilden einen wichtigen Bestandteil des Landschaftsbildes im Kanton Zürich. Die Kleinsiedlungen Freudwil, Werrikon und Winikon befinden sich ausserhalb des kantonalen Siedlungsgebiets, weisen jedoch aktuell Bauzonen auf, weshalb sie der kommunalen Siedlungsfläche zugeschlagen werden.

Mit Kreisschreiben der Baudirektion vom 24. August 2021 und 18. März 2022 wurden die Gemeinden darauf hingewiesen, dass die planerischen und rechtlichen Grundlagen für Kleinsiedlungen ausserhalb des Siedlungsgebiets umfassend überprüft werden, da die bisherige kantonale Praxis nicht dem Bundesrecht entspricht. Kleinsiedlungen sind im Kanton Zürich heute überwiegend den Bauzonen zugewiesen. Die vorgesehene Zonierung von Weilern als Bauzone ist bundesrechtswidrig, wie auch das Bundesgericht festhielt (BGer 1C\_25/2019 vom 5. März 2020). Da im Kanton Zürich bestehende Kleinsiedlungen nicht kategorisiert sind, ist unklar, welche Kleinsiedlungen bundesrechtlich als Weiler gelten. Vor diesem Hintergrund hat die Baudirektion eine Überprüfung und Anpassung der planerischen und rechtlichen Ordnung der Kleinsiedlungen vorgenommen. Für die Phase bis zur Bereinigung der Kleinsiedlungen hat der Kanton eine Übergangsordnung mit einer provisorischen Zonenzuteilung erlassen, welche wegen hängigen Rekursen (Stand Februar 2024) noch nicht in Kraft ist. Dabei ist Winikon provisorisch der Weilerzone zugeteilt, während Freudwil und Werrikon der Bauzone zugewiesen werden sollen.

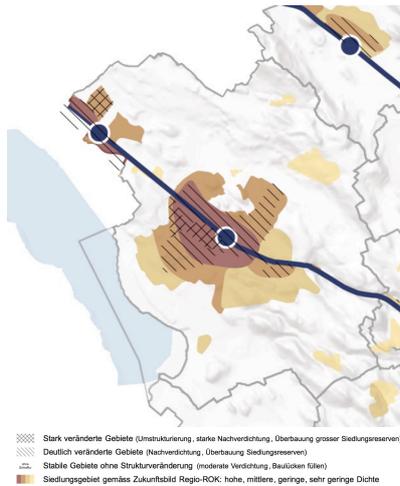
Die definitive Bereinigung zum Umgang mit den Kleinsiedlungen erfolgt mittels Revision des PBG bzw. des kantonalen Richtplans, und anschliessend der Revision der kommunalen Bau- und Zonenordnungen. Die öffentliche Auflage der PBG- und Richtplanrevision «Kleinsiedlungen» fand vom 1. Dezember 2023 bis 15. März 2024 statt. Gemäss den Auflegedokumenten wird der Weiler Winikon als Weiler bezeichnet. Damit wird für Uster die provisorische Zuteilung bestätigt.

Winikon muss daher künftig von der aktuell rechtskräftigen Bauzone (Dorfzone D2) einer bundesrechtskonformen Weilerzone gemäss Art. 33 RPV zugeführt werden. Dies ist im entsprechenden Handlungsauftrag unter Kapitel S2 mit der Zuweisung des Weilers Winikon in eine Weilerzone vorbereitet. Parallel zur Ausscheidung der Weilerzone ist dann auch die kommunale Siedlungsfläche im Bereich Winikon in einer Teilrevision der kommunalen Richtplanung anzupassen.

## **Umgang mit dem ISOS**

Mit dem Teilrichtplan Siedlung wird grundsätzlich eine geordnete Siedlungsentwicklung angestrebt. Neben stadtklimatischen, wirtschaftlichen und funktionalen Aspekten werden auch die bestehenden Stadtidentitäten resp. Ortsbilder berücksichtigt. Das STEK bildet hierzu eine wichtige Grundlage. Die Erarbeitung des Richtplans erforderte aber auch eine aufwändige Abstimmung der übergeordneten Vorgaben zum Siedlungswachstum und der kantonalen Inventare, welche teilweise schwer vereinbar sind. So fordert der kantonale Richtplan einerseits, dass Uster als urbane Wohnlandschaft mit seiner Planung wesentlich zur Unterbringung des erwarteten Bevölkerungswachstums beiträgt. Dies erfolgt im Idealfall an gut erschlossenen Lagen. Das Stadtzentrum von Uster, laut kantonalem Richtplan von überregionaler Bedeutung, hat sich als Wohnstadt und als Ver-

Dynamik der Siedlungsentwicklung gemäss regionalem Richtplan



Anzustrebende bauliche Dichte nach regionalem Richtplan

sorgungs-, Kultur- und Bildungszentrum mit guter Erreichbarkeit weiterzuentwickeln und der öffentliche Raum (Stadtpark) sowie den Aabach (Erholung, Ökologie, Hochwasserschutz) ist aufzuwerten. Demgegenüber stehen die übergeordneten Ortsbildschutzinventare von Kanton und Bund, welche insbesondere in der Stadtmitte von Uster grosse Bereiche bezeichnen. Auf kommunaler Stufe sind die übergeordneten Vorgaben nun gut gegeneinander abzuwägen und begründet Schwerpunkte zu setzen.

Die ISOS Ortsbilder von Uster weisen aufgrund ihrer räumlichen Situation und ihrer Entstehung unterschiedliche Lagequalitäten, wie auch räumliche und architekturhistorische Qualitäten auf. Diese werden grundsätzlich durch Einträge in mehreren Richtplankapiteln geschützt respektive gefördert.

Unter Kapitel S2 Siedlungscharakter ist die Mehrheit der Ziele und Festlegungen zum Ortsbildschutz definiert. Einerseits werden die unterschiedlichen Identitäten der verschiedenen Siedlungsteile anerkannt. Die allgemeinen Festlegungen S2.a) bis S2.d) beinhalten entsprechende allgemeine Handlungsanweisungen. Durch die Kategorien der räumlichen Festlegungen werden andererseits spezifische Handlungsaufträge zur Wahrung des Ortsbildes vorgenommen. Die Erhaltungsziele A und B gemäss ISOS können damit erreicht werden. Die allgemeine Festlegung S2.e) gibt vor, mit welchen Instrumenten diese Qualitäten gewahrt werden sollen. Gemäss Ausführungen in Kapitel 4.1 können die Handlungsaufträge der einzelnen Kategorien mit folgenden Instrumenten umgesetzt werden:

Richtplaneintrag	Umsetzungsvarianten in Nutzungsplanung	Ergänzungen zu Zonenbestimmungen
<p>Schutzwürdiges Ortsbild</p> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Dorfzone/Kernzone</li> <li>– Freihaltezone/Erholungszone</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Kernzonenpläne oder Ergänzungspläne</li> <li>– Bauvorschriften</li> <li>– Gestaltungsplan-Pflicht</li> <li>– Entwicklungsleitbilder für Kernzonen</li> </ul>
<p>Erhaltung Siedlungsstruktur und Charakter</p> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Quartiererhaltungszonen</li> <li>– Bauzonen mit niedrigen Dichten (in Kombination mit Inventarisierung/Unterschutzstellung)</li> <li>– Freihaltezone/Erholungszone</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Ergänzungspläne</li> <li>– Gestaltungsplan-Pflicht</li> <li>– Entwicklungsleitbilder für Quartiererhaltungszonen</li> </ul>
<p>Industriekultur</p> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Quartiererhaltungszonen</li> <li>– Bauzonen mit niedrigen Dichten (in Kombination mit Inventarisierung/Unterschutzstellung)</li> <li>– Freihaltezone/Erholungszone</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Ergänzungspläne</li> <li>– Gestaltungsplan-Pflicht</li> <li>– Entwicklungsleitbilder für Quartiererhaltungszonen</li> </ul>
<p>Landschaftlich empfindliche Lage</p> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Bauzonen mit niedrigen Dichten</li> <li>– Bauzonen mit niedriger Gebäudehöhe oder geringer städtebaulicher Körnung</li> <li>– Freihaltezone/Erholungszone</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Gestaltungsplanpflicht</li> <li>– Baulinien</li> <li>– Hohe Grünflächenziffer</li> </ul>

Für die Herleitung der räumlichen Aussagen siehe Erläuterungen zu Kapitel S2 Siedlungscharakter.

In Kapitel S3 Siedlungsentwicklung wird aufgezeigt, wo sich Uster baulich wie stark entwickeln soll. Die formulierten Ziele geben aber den Erhalt der schutzwürdigen Ortsbilder vor. Die allgemeine Festlegung S3.d) regelt den Umgang mit dem ISOS grundsätzlich. Die Dichtekarte nimmt direkten Bezug auf die Themenkarte S2 und bildet dessen Negativ: Dort, wo Aussagen zum Siedlungscharakter bestehen, soll keine Verdichtung stattfinden. Beziehen sich die Einträge der Karte S2 eher auf den Osten und entlang dem Aabach, so sind die angestrebten Dichten in Karte S3 im Westen von Uster am höchsten. Gebiete, welche gemäss Karte L3 als Freihalte- oder Erholungsgebiet bezeichnet sind, weisen keine Aussagen zur angestrebten baulichen Dichte auf, da sie zum Nichtbaugebiet zählen.

Die Interessen des ISOS wurde bei der Definition der angestrebten Dichte je Quartier berücksichtigt. Dabei gilt es zu beachten, dass eine Erhöhung der baulichen Dichte nicht zwingend im Widerspruch zu den Erhaltungszielen steht. Je nachdem, welche Eigenschaften als erhaltenswert definiert wurden, kann eine Struktur oder der Charakter eines Ortsbildteils auch bei einer baulichen Verdichtung bewahrt werden. Durch die Referenz auf die Ortsbildinventare in den Einträgen zur Themenkarte S3 wird die Bedeutung des ISOS für die Festlegung der AZ-Werte im Rahmen der BZO-Revision unterstrichen. Mit den gewählten Spannweiten wird zudem der notwendige Spielraum gegeben, auf schützenswerte Strukturen reagieren zu können. Bauliche Dichte und qualitative Siedlungsstrukturen schliessen sich dabei nicht per se aus. Für die Herleitung der angestrebten baulichen Dichte in ISOS-Gebieten siehe Erläuterung zu Kapitel S3 Siedlungsentwicklung.

In Kapitel S4 sind unter anderem Aussagen zur Gestaltung des Siedlungsrandes enthalten. Durch spezifische Handlungsaufträge ist beispielsweise das Verzahnen von Siedlung und Landschaft vorgeschrieben, welches insbesondere bäuerlich geprägte Siedlungsstrukturen stärkt. Mit den Gebieten der Kategorie «urbane Siedlungsstruktur» soll die seit der 2010er Jahren dauernde, auch im ISOS-Beschrieb erwähnte Zentrumsentwicklung fortgeschrieben werden. Die Handlungsaufträge der einzelnen Kategorien können mit folgenden Instrumenten umgesetzt werden:

Richtplaneintrag	Umsetzungsvarianten in Nutzungsplanung	Ergänzungen zu Zonenbestimmungen
Urbane Siedlungsstruktur 	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Zentrumszonen</li> <li>– Sonderbauvorschriften + Ergänzungspläne</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– (Pflicht-) Baulinien</li> <li>– Gestaltungspläne/Gestaltungsplan-Pflicht</li> <li>– Arealüberbauungen</li> <li>– Konzepte und Leitbilder für besondere Quartiere</li> </ul>
Mittelfristige Reserven 	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Bezeichnung als Reservezone</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Bei Mobilisierung: Gestaltungsplanpflicht, städtebauliche Verträge</li> </ul>
Langfristige Reserven 	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Bezeichnung als Reservezone</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Bei Mobilisierung: Gestaltungsplanpflicht, städtebauliche Verträge</li> </ul>
Erweiterung Baugebiet 	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Einzonungen nur für öffentliche Bauten und Anlagen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Erweiterung von städtischen Nutzungen (Qualifizierte Verfahren)</li> </ul>
Siedlungsränder 	<ul style="list-style-type: none"> <li>– keine spezifischen Zonenzuweisungen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Vorschriften zu Grünanteil und Begrünung und Terraingestaltung</li> <li>– Vorschriften zur Gebäudestellung/Körnung</li> </ul>

Kapitel S5 beinhaltet Aussagen zur Nutzung des Baugebiets, wobei Arbeitsplatzgebiete, Mischgebiete und Wohngebiete (übriges Siedlungsgebiet) unterschieden werden. Die Bezeichnung dient als Grundlage für die Revision des Zonenplans. Da viele der im ISOS beschriebenen Ortsbildqualitäten von der zugrundeliegenden Nutzungszone abhängen, kann insbesondere der Charakter eines Ortsbildes durch die Festlegungen in Kapitel S5 ebenfalls gestützt werden. Die Handlungsaufträge der einzelnen Kategorien können mit folgenden Instrumenten umgesetzt werden:

Richtplaneintrag	Umsetzungsvarianten in Nutzungsplanung	Ergänzungen zu Zonenbestimmungen
Arbeitspark 	– Gewerbe- und Mischzonen	– Gestaltungspläne – Gestaltungsplan-Pflicht
Industrie- und Gewerbepark 	– Gewerbe- und Industriezonen	– Gestaltungspläne – Gestaltungsplanpflicht
Zentren 	– Zentrumszonen – Kernzonen	– Gestaltungspläne – Gestaltungsplan-Pflicht evtl. mit Ergänzungsplänen – Vorschriften für Erdgeschossnutzung – Vorschriften zu Nutzungsanteilen – Vorschriften zu Aussenraumgestaltung
Subzentren 	– Dorfzonen/Kernzonen – Mischzonen	– Gestaltungspläne – Gestaltungsplanpflicht – Ergänzungspläne – Vorschriften für Erdgeschossnutzung – Vorschriften zu Nutzungsanteilen – Vorschriften zu Aussenraumgestaltung
Mischgebiete 	– Mischzonen	
Wohnangebot 	– Wohnzonen	

Die wichtigen Freiräume innerhalb des Siedlungsgebiets sind mit Einträgen im Teilrichtplan Landschaft, Themenkarte L3 Erholung gesichert. Insbesondere Gebiete mit Erhaltungsziel a können damit berücksichtigt werden. Einträge mit dem Vermerk Freihalte-/Erholungszone sind in der Dichtekarte, Kapitel S3, Siedlungsentwicklung nicht enthalten, womit den Interessen des ISOS entsprochen wird. Ausserhalb des Siedlungsgebiets liegende Freiräume sind durch die allgemeine Festlegung S3.b) vor einer Einzonung geschützt und verbleiben im Nichtbaugebiet. Kapitel L2 Landschaft enthält Aussagen zur Wahrung der vorherrschenden Landschaftsqualitäten.

Im ISOS bezeichnete Einzelelemente sind integral zu erhalten (Substanz). Sie wurden für die Festlegungen im kommunalen Richtplan nicht berücksichtigt, da parzellenscharfe Schutzmassnahmen nicht zum Instrumentarium des Richtplans gehören. Ihr Erhalt ist jedoch durch Einträge und/oder entsprechende Schutzverträge/-verfügungen im kommunalen oder kantonalen Denkmalschutzinventar bereits gesichert.

#### Überprüfung der Ortsbildteile

Im Rahmen der Erarbeitung wurde ein fachliches Gutachten veranlasst, welche den Richtplanentwurf, Stand revidierter Entwurf nach der öffentlichen Auflage, den Schutzinteressen des ISOS gegenüberstellt. Die Erhebung fand im Jahr 2023 statt. Zum einen wurde untersucht, ob die Bezeichnungen im Richtplan, und deren Umsetzungsmöglichkeiten den Anforderungen des ISOS genügend Rechnung tragen. Die Untersuchung bestätigt, dass die vorhandenen Kategorien eine Umsetzung der im PBG vorhandenen Instrumente zum Ortsbildschutz umfassend ermöglicht.

Zum anderen wurde untersucht, ob die ISOS-Schutzinteressen durch die räumliche Festlegung der Kategorien ausreichend berücksichtigt wurden. Für das Vorgehen wurde eine auf die Ustermer Verhältnisse zugeschnittene Methode entwickelt. Dabei wurden die ISOS Gebiete und Baugruppen überprüft, indem der jeweilige ISOS Ortsbildteil mit dem Richtplanentwurf und den bestehenden Instrumenten zum Ortsbildschutz (Inventare, Sonderbauvorschriften, Zonierung usw.) abgeglichen wurden. Die systematische, fundierte Auseinandersetzung zeigte:

- Die Schutzinteressen der Ortsbilder Freudwil (3 Ortsbildteile) und Aatal (2 Ortsbildteile) werden durch die Festlegungen des Richtplans nicht geschmälert, sondern gestützt.
- Für das Ortsbild Uster (40 Ortsbildteile) zeigte sich, dass die Schutzinteressen von 9 Ortsbildteilen in Konflikt mit den Entwicklungsabsichten der kommunalen Planung stehen und, sofern keine Anpassung des Richtplans erfolgt, eine Interessensabwägung notwendig ist. In 7 Fällen konnte durch eine Anpassung des Richtplans den Interessen des ISOS entsprochen werden. In 2 Fällen stehen die ISOS-Interessen in Konflikt mit den kommunalen Entwicklungsabsichten.
- In 5 Ortsbildteilen des Ortsbildes Uster sind die im ISOS aufgeführten Qualitäten aufgrund von baulichen Entwicklungen teilweise nicht mehr vorhanden (Baugruppen 4.2 und 9.1, Gebiet 11, Umgebungszonen X und XVIII).

Die erforderliche Interessensabwägung wurde im Rahmen des erwähnten Gutachtens erstellt. Diese umfasst eine Abwägung der lokal-spezifischen, ortsbaulichen Interessen, welche bewahrende und verändernde Aspekte gleichermaßen erfasst und einander gegenüberstellt:

*Bewahrende Aspekte:*

- Räumliche Qualitäten (ortsbauliche Struktur und Aussenraumgestaltung analog zu ISOS)
- Architektonische Qualität (historische Substanz und gestalterische Besonderheiten analog zu ISOS)
- Bedeutung (Situations- und Eigenwert analog zu ISOS)
- Empfindlichkeit des Ortsbildteils (Veränderungen durch An- und Umbauten sowie Veränderungen durch Neu- und Ersatzbauten)
- Erhaltungswert nach gesamtstädtischer Einordnung (Bedeutung für die Ablesbarkeit der Stadtgeschichte)

*Entwickelnde Aspekte:*

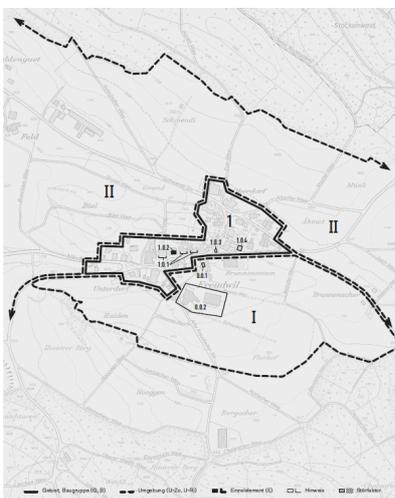
- Lage im Stadtgebiet (Zentralität und Erschliessung)
- Entwicklungsschwerpunkt gemäss kommunalem Richtplan
- Entwicklungsmöglichkeit aufgrund der rechtsgültigen Nutzungsplanung (betrachtet wird die Zonierung und das daraus resultierende Entwicklungspotenzial)

- Ausbaugrad/Nachverdichtungspotenzial/Parzellen-/Eigentümerstruktur und Bauperiode (Potenzial aufgrund der IST-Situation)
- Bauabsichten (Entwicklungsdynamik aufgrund lokaler Veränderungsabsichten)

Der jeweilige bewahrende bzw. entwickelnde Charakter bzw. der dadurch entstehende Druck wurde in drei Kategorien (besondere, gewisse, keine besondere) gewichtet, die der ISOS-Methode angelehnt sind. In beiden Fällen zeigte die ortsbauliche Interessensabwägung, dass die Entwicklungsinteressen die Interessen am Erhalt des Ortsbildes überwiegen. An den Planungsinhalten wird daher festgehalten.

Nachfolgend wird der Umgang mit den einzelnen Ortsbildern erläutert.

ISOS Nr. 5398 Freudwil



Beim Weiler Freudwil handelt es sich um eine historisch-bäuerliche Siedlung kleineren Ausmasses. Gemäss der ISOS-Aufnahme weist Freudwil aufgrund der unverbauten Situation und der reizvollen Einbettung in die hügelige Landschaft abseits von Hauptverkehrsachsen bemerkenswerte Lagequalitäten auf. Weiter sind hohe räumliche Qualitäten vorhanden, welche sich aus der Komposition der ländlich geprägten Strassenräume und der Zwischenbereiche ergeben. Aufgrund der Intaktheit des Weilers mit qualitativvoller Altbausubstanz weist Freudwil bemerkenswerte architekturhistorische Qualitäten auf. Sämtliche bewerteten Ortsteile sind mit Erhaltungsziel A resp. a bewertet.

Der Weiler Freudwil ist im Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung verzeichnet. Der Ortsbildperimeter stimmt mit der geltenden Kernzone mehrheitlich überein. Das überkommunale Inventar hat die Abstimmung mit dem ISOS zu gewährleisten (Auszug kantonaler Richtplan, Kap. 2.4.3). Die Inventareinträge sind auf Stufe Nutzungsplanung zu berücksichtigen. Die Mehrheit der Gebäude ist zudem im kommunalen oder überkommunalen Denkmalschutzinventar gelistet.

Der kommunale Richtplan sieht für die Aussenwachen keine Verdichtung vor. Durch die Einträge im Teilrichtplan Landschaft werden die die Siedlungsteile umgebenden Landschaften in ihren Qualitäten gestärkt. Der Richtplan sieht in der räumlichen Festlegung Schutzwürdiges Ortsbild, Kapitel S2, die entsprechende Umsetzung für den Bereich im Baugebiet (Erhaltungsziel A) vor, siehe hierzu auch Kapitel 2.2, Abschnitt Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung. Das Baugebiet Freudwils ist somit komplett im Perimeter des Kantonalen Inventars der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung enthalten. Die räumlichen und architekturhistorischen Qualitäten werden damit (und mit den Denkmalschutzinventaren) berücksichtigt.

Die bezeichnete Umgebungszone I (Erhaltungsziel a) ist durch die Lage in der Landwirtschaftszone vor Überbauung geschützt, die bemerkenswerten Lagequalitäten werden damit gesichert. Durch die

Bezeichnung des Siedlungsrandes wird auch dem Übergang von Siedlung und Landschaft Beachtung geschenkt. Dasselbe gilt auch für die Umgebungsrichtung II (Erhaltungsziel a), welche sich ebenfalls ausserhalb des Siedlungsgebiets befindet und als Wald und Landwirtschaftszone bezeichnet ist.

Den Interessen des ISOS wird im Richtplan damit umfassend Rechnung getragen.

ISOS Nr. 5745 Uster



Beim verstädterten Dorf Uster handelt es sich um eine historisch-bäuerliche Siedlung mit bedeutendem Wachstum im 19. und frühen 20. Jahrhundert und entsprechenden nutzungsmässigen Umstrukturierungen. Gemäss der ISOS-Aufnahme besitzt Kirchuster aufgrund der Situierung verschiedener Ortsteile am offen fliessenden Aabach, mit zum Teil grossen Grünbereichen als gliedernden Elementen dazwischen, gewisse Lagequalitäten. Dank der spannungsvollen Abfolge von unterschiedlichen Ortsteilen entlang des Aabachs (teils ist der Bachlauf eng von Bauten gefasst, teils fliesst er durch Parkanlagen und Grünflächen) werden die räumlichen Qualitäten als hoch beurteilt. Die architekturhistorischen Qualitäten werden als besonders bewertet. Die bewerteten Ortsteile sind mit den Erhaltungszielen A, B, C resp. a und b bewertet.

Im Perimeter des ISOS-Ortsbildes finden sich neben zahlreichen Gestaltungsplänen Kern- und Zentrumszonen sowie Erholungs- und Freihaltezonen, mit welchen bereits vielerorts die ISOS-Interessen gewahrt werden. Die städtische Planung basiert seit Jahrzehnten auf der Stärkung der Aabachachse als Rückgrat der Siedlungsentwicklung. Mit Gestaltungsplänen wurde in den Gebieten Zellwegerareal, im Lot, Untere Farb/Stadtpark und Park am Aabach (Rechtskraft ausstehend) die Entwicklung in den Kontext historischer Bausubstanz gesetzt. Die Auslotung der Schutzinteressen des ISOS erfolgte hier jeweils im Rahmen des Gestaltungsplanverfahrens. Die auf industrielle Nutzungen zurückgehenden Freiräume im Stadtpark, Hinterwiesen und Heusser-Staub-Wiese sollen als Parklandschaften am Aabach für Bevölkerung und Biodiversität in die Zukunft überführt werden und sind durch die entsprechende Zonierung als Freiräume gesichert. Auch fern der Aabachachse wurden die historischen Qualitäten erkannt und beispielsweise mit dem Gestaltungsplan Zeughausareal die Entwicklung gelenkt. Schlussendlich wird mit der Stadtbildkommission und dem kommunalen Denkmalschutzinventar ein bewusster Umgang mit architekturhistorischer Bausubstanz gewahrt. Das Gebiet ist teilweise im Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung als Ortsbild von regionaler Bedeutung gelistet.

Gebiete, welche im Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung bezeichnet sind, werden in den Einträgen zum schutzwürdigen Ortsbild berücksichtigt. Dies betrifft die Gebiete 1, 2, 3, 9 (im Bereich der Perimeterabweichung ist das ISOS-Erhaltungsziel nicht mehr vorhanden) und 10, inklusive den entsprechenden Baugruppen, die Baugruppe 0.1 sowie die Umgebungszone I

(abgesehen vom Bereich Hinterwisen), II, III (teilweise), IV und VII (teilweise). Die wichtigen Freiräume gemäss Inventar sind mit Einträgen im Teilrichtplan Landschaft berücksichtigt. Die Perimeter werden gemäss dem überkommunalen Inventar übernommen, welches die Abstimmung mit dem ISOS zu gewährleisten hat (Auszug kantonaler Richtplan, Kap. 2.4.3). Für die Herleitung der Inhalte siehe Erläuterung zu Kapitel S2 Siedlungscharakter.

Die Erhaltungsziele der ISOS-Ortsteile, welche nicht im Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung bezeichnet sind, werden wo nötig durch Festlegungen in der Themenkarte S2 resp. L3 abgebildet. Die spezifischen Handlungsaufträge sind in der Nutzungsplanung gemäss der allgemeinen Festlegung S2.e) umzusetzen. In einigen räumlichen Festlegungen ist eine Weiterentwicklung vorgesehen unter Berücksichtigung des ISOS. Im Rahmen der BZO-Revision gilt es den Entwicklungsgrad auszuloten und bei Verletzung der ISOS-Erhaltungsziele eine Interessensabwägung vorzunehmen.

Gebiete und Baugruppen mit  
Erhaltungsziel A

Gebiete und Baugruppen mit Erhaltungsziel A fallen mehrheitlich in Gebiete, für welche die Erarbeitung eines Kernzonen- oder Ergänzungsplans vorgeschrieben wird (S2.10, S2.11, S2.13). Der Substanzerhalt kann damit gewährleistet werden. Dazu zählt die Baugruppe 11.1. In Kombination mit Unterschutzstellungen von den wesentlichen Einzelobjekten, kann dem Erhaltungsziel A auch mit der Bezeichnung zur Erhaltung von Siedlungsstruktur und Charakter berücksichtigt werden. Dies ist der Fall bei der Baugruppe 7.1. Die Baugruppe 14.1 ist teilweise im kantonalen (mit öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung) und kommunalen Denkmalschutzinventar eingetragen und befindet sich im Perimeter des privaten Gestaltungsplans BUAG, genehmigt am 5. Juni 1991. Für das Gebäude «Im Lot 9» besteht jedoch kein Inventareintrag. Der Richtplan bezeichnet die Baugruppe als Erhaltung von Siedlungsstruktur und Charakter. Ein entsprechender Strukturschutz ist somit behördenverbindlich verankert. Ein Substanzerhalt kann auf Richtplanstufe jedoch nicht sichergestellt werden. Im Falle einer Revision des kommunalen Denkmalschutzinventars ist eine Inventaraufnahme der Liegenschaft «Im Lot 9» zu prüfen. Im Falle eines erneuten Gestaltungsplanverfahrens sind bestehende Inventare zu berücksichtigen.

Gebiete und Baugruppen mit  
Erhaltungsziel B

Die Gebiete und Baugruppen mit dem Erhaltungsziel B werden im kommunalen Richtplan vorwiegend mit der Bezeichnung als Erhaltung von Siedlungsstruktur und Charakter oder als schutzwürdiges Ortsbild berücksichtigt.

Dem Erhaltungsziel der Baugruppen 4.1 und 4.2 wird im kommunalen Richtplan durch die Bezeichnung als schutzwürdiges Ortsbild entsprochen, wobei das ISOS-Erhaltungsziel bei der Baugruppe 4.2 mehrheitlich nicht mehr vorhanden ist.

Zur Berücksichtigung der Baugruppe 5.1 wird im kommunalen Richtplan ein Teil als Erhaltung von Siedlungsstruktur und Charakter bezeichnet, der restliche Bereich zählt zum Perimeter der Sonderbau-

vorschriften. Es bestehen für die wichtigsten Bauten Inventarisierungen und Unterschutzstellungen.

Für das gesamte Gebiet 7 definiert der Richtplan den Erhalt von Siedlungsstruktur und Charakter, womit das Erhaltungsziel berücksichtigt wird.

Im Gebiet 8 wird das Erhaltungsziel durch die Bezeichnung als schutzwürdiges Ortsbild im Westen und Erhalt von Siedlungsstruktur und Charakter im Osten berücksichtigt.

Im Gebiet 11 wird das Erhaltungsziel durch die Bezeichnung als schutzwürdiges Ortsbild berücksichtigt und die historischen Einzelbauten sind meist inventarisiert. Im Bereich der Neubauten ist das ISOS-Erhaltungsziel nicht mehr vorhanden und entsprechend kein Richtplaneintrag erforderlich.

Die Erhaltungsziele der Baugruppe 12.1 werden im kommunalen Richtplan durch die Bezeichnung als Erhalt von Siedlungsstruktur und Charakter berücksichtigt, zudem sind einzelne Bauten inventarisiert. Die Baugruppen 13.1 und 13.2 sind als Erhalt von Siedlungsstruktur und Charakter bezeichnet, womit dem Erhaltungsziel des ISOS entsprochen wird.

Der Richtplan bezeichnet die Gebiete 19 und 20 als Erhalt von Siedlungsstruktur und Charakter und trägt somit dem ISOS Rechnung.

Gebiete und Baugruppen mit  
Erhaltungsziel C

Die Gebiete und Baugruppen mit dem Erhaltungsziel C können im kommunalen Richtplan auf verschiedene Weise berücksichtigt werden, dies ist abhängig von den im ISOS gewürdigten Eigenschaften. Dem Erhaltungsziel C wird im Gebiet 4 durch die Bezeichnung als schutzwürdiges Ortsbild entsprochen, zudem wird eine Weiterentwicklung im Sinne des ISOS mit dem Eintrag Zentrumsgebiet ermöglicht.

Im Gebiet 5 sind keine Richtplaneinträge zur Berücksichtigung des ISOS notwendig, da die Bebauung an der Brunnenstrasse als für den Charakter des Ortsbildes wichtiges Element durch die bestehenden Baulinien gewürdigt wird. Ergänzend dazu bestehen Inventarisierungen und Sonderbauvorschriften, die ein Gleichgewicht zwischen Alt- und Neubauten bewirken.

Den Charakter des Gebiets 6 kann im kommunalen Richtplan durch die Bezeichnung von angestrebten Dichten, die dem Bestand entsprechen berücksichtigt werden. Durch einzelne Inventarisierungen und Unterschutzstellungen wird das Gleichgewicht zwischen Alt und Neu gewahrt. Im nördlichen Bereich, welcher für die Anknüpfung an den Grünraum des Spitalareals wesentlich ist, gelten zudem die Sonderbauvorschriften Wageren.

Im Gebiet 12 sind die wesentlichen Elemente inventarisiert und im Richtplan ist das gesamte Gebiet mit Ausnahme des neuen Gebäudes als Erhalt von Siedlungsstruktur und Charakter bezeichnet. Damit werden die ISOS-Erhaltungsziele überall wo sie noch bestehen berücksichtigt.

Im Gebiet 13 orientiert sich die Dichtekarte an der vorhandenen Ausnutzung, damit besteht nur ein kleines Entwicklungspotenzial und

das Erhaltungsziel wird berücksichtigt. Zudem werden die identitätsstiftenden Baugruppen als Erhalt von Siedlungsstruktur und Charakter bezeichnet.

Die wesentlichen Elemente der Gebiete 14 und 15 sind durch die Bezeichnung Erhalt von Siedlungsstruktur und Charakter mit Berücksichtigung der Industriekultur und den geschützten Bauten gesichert und das Erhaltungsziel damit berücksichtigt.

Im Gebiet 16 sind die im ISOS gewürdigten grossen Backsteingebäude geschützt oder inventarisiert und die Freiräume auf dem Areal werden durch die Bezeichnung als Erholungsgebiet im kommunalen Richtplan gewürdigt. Damit wird den Erhaltungszielen entsprochen. Identitätsstiftend für das Gebiet 17 ist die Zentrumsfunktion und die bereits begonnene Transformation des Ortsbildteils. Diese Entwicklung wird durch die Bezeichnung als Zentrum im Richtplan bestätigt. Inventarisierte Bauten sichern zudem ein Gleichgewicht zwischen Alt- und Neubauten.

#### Umgebungszonen mit Erhaltungsziel a

Umgebungszonen mit Erhaltungsziel a werden im kommunalen Richtplan oftmals durch die Bezeichnung als Erholungsgebiet im Teil Landschaft berücksichtigt. In einigen Bereichen wird auch durch die Festlegung von geringen Dichten oder der Bezeichnung als landschaftlich empfindliche Lage den ISOS-Erhaltungszielen entsprochen. Die Umgebungszone I Hinterwiesen wird im Ostteil als Erholungsgebiet bezeichnet. Im Westen soll gemäss dem laufenden Gestaltungsplanverfahren Park am Aabach ein Teil der Freiflächen bebaut werden können. Die dadurch entstehenden Widersprüche zum ISOS sind im Gestaltungsplanverfahren mit einer Interessensabwägung zu behandeln. Grundlage für die Abwägung ist das Bundesgerichtsurteil und das darin geforderte Gutachten.

Durch die Einträge der Erholungsgebiete und der Bezeichnung von Siedlungsändern werden die Erhaltungsziele der Umgebungszone III berücksichtigt. Der Richtplan erachtet im östlichen Ende des Gebietes die letzte Parzelle als bebaubare, landschaftlich sensible Lage. Aufgrund des einzuhaltenden Waldabstands ist die Parzelle aber nicht bebaubar und die Erhaltungsziele sind gewahrt.

Die im ISOS gewürdigte Beschaffenheit der Umgebungszone V als Freifläche und Kulturland wird in Richtplan durch die Bezeichnung als bestehendes Erholungsgebiet bestätigt. Der Bereich in der Bauzone wird als schutzwürdiges Ortsbild bezeichnet; ausserdem ist das vorhandene Gebäude inventarisiert.

Die Umgebungszone VII um den Stadtpark wird teilweise als Erholungsgebiet (Stadtpark) und Freihaltegebiet (Püntwiese) bezeichnet. Das übrige Gebiet ist durch Einträge im Teil öffentliche Bauten und Anlagen belegt, die Schulanlage Pünt ist zudem kommunal inventarisiert. Bei Umbautätigkeiten durch die Stadt als Eigentümerin hat diese die Eigenbindungen an die kantonalen Vorgaben und Bundesvorgaben zu berücksichtigen.

Die Umgebungszone XIII Wihalden wird entgegen der heutigen Zonierung im Richtplan nicht als Reserve, sondern als Freihaltegebiet be-

zeichnet. Damit stützt der Richtplan das Erhaltungsziel, die Beschaffenheit als Kulturland oder Freifläche zu erhalten. Im nördlichen Teil, welcher zur Bauzone zählt, wird den Erhaltungszielen durch die Bezeichnung als landschaftlich empfindliche Lage und einer angestrebten geringen Dichte entsprochen.

Die Umgebungszone XVIII wird im ISOS als öffentlicher Erholungsraum beschrieben, womit im Richtplan mit der Bezeichnung als Erholungsgebiet und als Erhalt von Siedlungsstruktur und Charakter entsprochen wird. Im Bereich der Kantonsschule ist eine Schulerweiterung im Bau, was dazu führt, dass die Erhaltungsziele des ISOS in diesem Bereich nicht mehr vorhanden sind. Entsprechend ist kein Richtplaneintrag nötig.

#### Umgebungszonen mit Erhaltungsziel b

Umgebungszonen mit Erhaltungsziel b können im kommunalen Richtplan je nach den im ISOS beschriebenen wichtigen Eigenschaften durch unterschiedliche Vorgaben berücksichtigt werden.

Für die angrenzenden Ortsbildteile besitzt die Umgebungszone VI gemäss ISOS eine wichtige Eigenschaft als Wohnquartier. Durch die Bezeichnung entsprechender angestrebter Dichten für Wohn- und Mischnutzung unterstreicht der Richtplan diese Eigenschaft.

Die wichtige Eigenschaft der Umgebungszone VIII ist die starke Zentrumsfunktion mit grossen Einkaufszentren, Dienstleistungs- und Gewerbebauten an der breit ausgebauten Zürichstrasse. Im ISOS wird dem Ortsbildteil ein hohes Entwicklungspotenzial zugeschrieben. Die Einstufung im Richtplan als Zentrum mit Mischnutzung in einer urbanen Siedlungsstruktur mit sehr hoher Dichte unterstützt die Qualitäten des ISOS.

Bei der Umgebungszone IX wird der urbane Charakter mit Mischnutzungen an zentraler Lage direkt am Bahnhof im ISOS gewürdigt.

Diese Eigenschaften werden im Richtplan aufgenommen und weitergeführt durch die Bezeichnung als Zentrum, Mischnutzung und urbane Siedlungsstruktur mit entsprechenden Handlungsaufträgen sowie einer sehr hohen angestrebten Dichte.

Im Bereich der Umgebungszone X entsprechen die im Richtplan bezeichneten Nutzungen und Dichten der heutigen Bebauungssituation. An der Heinrichstrasse zeigen sich Ein- und Mehrfamilienhäuser in teilweise kleineren allerdings schon transformierten Baugruppen. Das ISOS beschreibt für diese Baugruppe lediglich einen Hinweis und kein besonderes Erhaltungsziel. Die im ISOS beschriebene ursprünglich einheitliche Bebauung ist heute teilweise nicht mehr vorhanden. Für diesen Bereich ist im Richtplan eine hohe Dichte definiert, die der rechtsgültigen Ausnutzung des Zonenplans entspricht. Die im ISOS beschriebenen Eigenschaften werden somit soweit noch vorhanden fortgeführt.

Bei der Umgebungszone XI wird im Richtplan der südliche Teil als Erhaltung von Siedlungsstruktur und Charakter bezeichnet. Allgemein ist in diesem Ortsbildteil gemäss ISOS die Eigenschaft als Siedlungskörper für die angrenzenden Ortsbildteile wichtig, welcher mit der Bezeichnung als Wohn- und Mischgebiet mittlerer Dichte im Richtplan entsprochen wird.

Bei der Umgebungszone XIV sind die Nutzung als Wohn- und Gewerbebereich sowie das orthogonale Strassensystem für die angrenzenden Ortsbildteile wichtig. Diese Eigenschaften werden im Richtplan berücksichtigt als Erhaltung Siedlungsstruktur und Charakter, als Bereich mit Mischnutzung und durch die Bezeichnung einer mittleren Dichte. Die Bebauungsstruktur entlang der Strassen wird durch bestehende Baulinien sichergestellt.

Das ISOS schreibt der Umgebungszone XV keine wesentliche Qualität zu. Die im Richtplan als Wohn- und Mischgebiete hoher und mittlerer Dichte bezeichneten Bereiche ermöglichen eine dem ISOS-Beschrieb entsprechende Weiterentwicklung als Wohnblöcke, Mehrfamilienhäuser und Altersheimkomplex. Die Bereiche innerhalb des Richtplaneintrags schutzwürdiges Ortsbild können qualitativ entwickelt werden. Die Eigenschaften der Umgebungszone XVI gemäss ISOS-Beschrieb als Wohnquartier mit vorwiegend Mehrfamilienhäusern wird durch die Vorgabe des Richtplans als Wohn- und Mischgebiet hoher Dichte erfüllt.

Die Eigenschaften der Umgebungszone XVII als Wohnquartier mit vorwiegend Mehrfamilienhäuser, Schulareal und einem Reihenbauernhaus werden durch die Vorgabe entsprechender angestrebten Dichten im Richtplan berücksichtigt. Mit der Bezeichnung als schutzwürdiges Ortsbild wird zudem auf kommunaler Stufe ein höheres Erhaltungsziel als im ISOS für die dichte historische Baustruktur definiert.

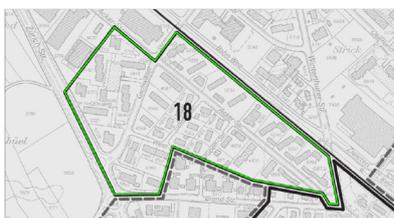
Das ISOS beschreibt die Umgebungszone XIX als Wohnquartier in der Ebene. Mit der Bezeichnung im Richtplan als Wohn- und Mischgebiet mittlerer, beziehungsweise hoher Dichte wird dem Erhaltungsziel entsprochen.

Durch die Festlegungen im kommunalen Richtplan werden die räumlichen Qualitäten und die Lagequalitäten im Bereich der Einträge gestützt. Durch den grossen Anteil an inventarisierten Bauten und den vorhandenen Gestaltungsplanvorschriften sind zudem die architekturhistorischen Qualitäten gesichert.

#### Interessensabwägungen

Aufgrund der Abstimmung mit divergierenden Vorgaben aus Art. 3 RPG und dem kantonalen Richtplan, können die Interessen des ISOS nicht überall gewahrt werden. Die Schutzinteressen der Ortsbildteile Gebiet 18 und Umgebungszone XII stehen im Widerspruch zur kommunalen Planung. Es ist eine Interessensabwägung nach Art. 3 RPV erforderlich.

#### Interessensabwägung: Gebiet 18 (Erhaltungsziel B)



Auszug ISOS Stadt Uster

#### *Beschrieb:*

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

#### *Konflikte:*

Identitätsstiftend für das Quartier sind die grün gestalteten Hofbereiche und die klare Strukturierung der städtebaulichen Struktur. Die Stärkung der Qualitäten des Grünraums werden nach Richtplan



Angestrebte bauliche Dichte gemäss  
Richtplan

#### Bewahrende Aspekte

durch die aktive Förderung ökologischer Infrastrukturen und Berücksichtigung stadtklimatischer Aspekte zukünftig gefördert. Die bauliche Dichte kann gemäss Richtplan erhöht werden. Die Planung sieht ein Wachstum in diesem Teil von Uster vor. Der Strukturerhalt wird im Richtplan nicht thematisiert. Das ISOS-Erhaltungsziel wird im Richtplan nicht berücksichtigt.

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

*Um das Erhaltungsziel B im Richtplan einzuhalten, wäre die Bezeichnung Einhaltung von Siedlungsstruktur und Charakter angezeigt.*

#### *Räumliche Qualitäten:*

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

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

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

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

#### *Architektonische Qualitäten:*

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

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

*Einschätzung der Bedeutung:*

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

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

*Empfindlichkeit des Ortsbildteils:*

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

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

*Fazit: Nach heutiger Einschätzung wird dem Ortsbildteil keine besondere Empfindlichkeit bestätigt.*

*Erhaltungswert nach gesamtstädtischer Einordnung:*

Der Ortsbildteil beinhaltet vorwiegend Wohnbauten aus den 1950er und 1960er Jahren, die heute teilweise einen hohen Sanierungsbedarf aufweisen. Das Gebiet wird aufgrund des Gebäudealters und des Sanierungszustands als dynamisch eingestuft. In der gesamtstädtischen Einordnung wird die Nutzung als Wohngebiet als erhaltungswert eingestuft. Die hohen Aufenthalts- und Wohnqualitäten durch grosszügige Grünbereiche und die Gruppierung zu einzelnen ablesbaren Siedlungseinheiten zur Adressbildung sind dabei zu wahren. Hierbei ist die genaue Setzung der Bauten weniger entscheidend als der Erhalt der Siedlungseinheit. Werden Neu- und Ersatzbauten geplant, ist auf die Wirkung der Siedlungseinheiten zu achten. Die Gebäude einzelner Siedlungseinheiten sollten nach Möglichkeit miteinander entwickelt werden, um die Homogenität der Erscheinung zu wahren. Eine Nutzungsintensivierung ist hierbei nicht ausgeschlossen.

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

Entwickelnde Aspekte

*Einschätzung der Qualitäten des Ortsbildteils:*

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

*Lage im Stadtgebiet:*

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

Angeschlossen an den öffentlichen Verkehr ist das Gebiet über 2 Bushaltestellen («Ackerstrasse, Uster» und «Gschwaderstrasse, Uster»). Die Buslinien verkehren im 15 Minutentakt in beide Richtungen. Bis zum Bahnhof beträgt die Reisezeit 2 Minuten, beziehungsweise 3 Minuten. Der Bahnhof ist zudem in Gehdistanz erreichbar. Nördlich entlang der Bahnlinie befindet sich ein Veloweg sowie eine wichtige Fussgängerachse (Bahnweg), die aufgrund der Reduktion auf den Langsamverkehr eine sehr hohe Qualität aufweist und über den nahe gelegenen Bahnübergang Gschwaderstrasse gut erreichbar ist. Die Durchwegung innerhalb des Ortsbildteils für den Langsamverkehr ist gut.

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

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

*Entwicklungsschwerpunkt gemäss kommunaler Richtplanung:*

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

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

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

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

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

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

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

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

*Ausbaugrad/Nachverdichtungspotenzial/Parzellen-/Eigentümerstruktur und Bauperiode:*

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

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

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

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

*Bauabsichten:*

Bislang sind trotz hohem Sanierungsbedarf keine Entwicklungsabsichten bekannt.

*Fazit: Nach heutiger Einschätzung wird dem Ortsbildteil keine besondere Entwicklungsdynamik aufgrund von Bauabsichten bestätigt.*

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

**Legende:**

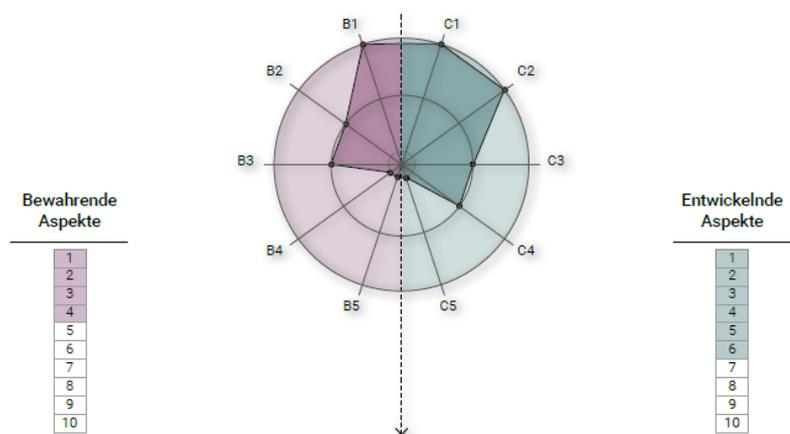
XX	Besondere Bedeutung
X-	Gewisse Bedeutung
-	Keine besondere Bedeutung

**Legende:**

XX	Besondere Dynamik
X-	Gewisse Dynamik
-	Keine besondere Dynamik

Vergleich der bewahrenden und verändernden Aspekte

Bewahrende Aspekte	
B1 Einschätzung 2023 der räumlichen Qualitäten	XX
B2 Einschätzung 2023 der architekturhistorischen Qualitäten	X-
B3 Einschätzung 2023 der Bedeutung	X-
B4 Einschätzung 2023 der Empfindlichkeit des Ortsbildteils	-
B5 Einschätzung 2023 des Erhaltungswerts	-
Entwickelnde Aspekte	
C1 Einschätzung 2023 aufgrund der Lage im Stadtgebiet	XX
C2 Einschätzung 2023 aufgrund der Entwicklungsschwerpunkte (Richtplan)	XX
C3 Einschätzung 2023 aufgrund der Entwicklungsmöglichkeiten (Nutzungsplanung)	X-
C4 Einschätzung 2023 aufgrund des Ausbaugrad./Nachv./ Parz./Eigent./Bauperiode	X-
C5 Einschätzung 2023 aufgrund der Bauabsichten	-



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

Ortsbauliche Entwicklungsziele

*Schlussfolgerungen der bewahrenden Aspekte:*

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

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

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

*Die Erhaltungsabsichten werden als eher tief eingestuft. Auf kommunaler Stufe wird die Bedeutung des Ortsbildteils als durchgrüntes Wohnquartier mit einzelnen Siedlungseinheiten gewürdigt. Eine Nutzungsintensivierung bei Erhalt der qualitätvollen Aussenräume wird hierbei nicht ausgeschlossen.*

*Schlussfolgerungen der entwickelnden Aspekte:*

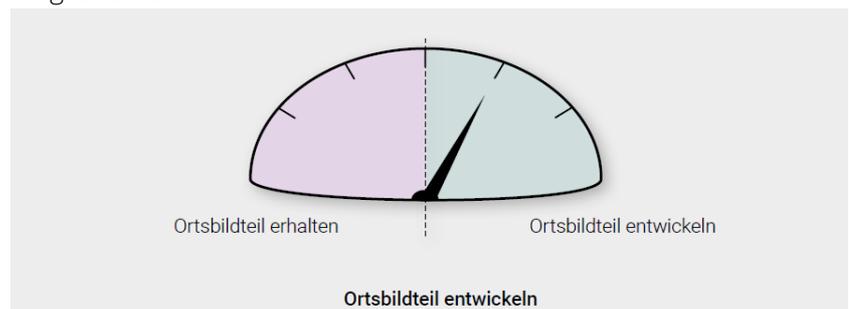
Der Ortsbildteil befindet sich inmitten eines gut erschlossenen attraktiven Stadtteils mit sehr hohem Wohnnutzungsanteil und idealer Infrastruktur im Westen der Stadt. Es weist somit sehr gute Bedingungen für eine Nutzungsintensivierung als Wohnquartier aus. In der Dichtekarte wird der Ortsbildteil als Wohn- und Mischgebiet mit hoher Dichte bezeichnet, was einer Ausnützung bis zu 150 % entspricht. Diese Bezeichnung im Richtplan bezeugt eine Entwicklungsabsicht innerhalb des Ortsbildteils. Der benötigte Wohnraumbedarf für die prognostizierte Bevölkerungszunahme muss nach RPG 1 innerhalb des Stadtgebietes gedeckt werden.

Aufgrund der Gesamtschau aller ISOS-Ortsbildteile, der Berücksichtigung der historischen Ortsteile, der bestehenden Dichteentwicklung, der Erschliessungsqualität und der vorhandenen Infrastruktur zeigt sich in diesem Bereich der Stadt ein kumuliertes Entwicklungspotenzial. Aufgrund der guten Lage als Wohngebiet und die schnelle Anbindung (MIV und ÖV) eignet sich der Ortsbildteil für eine qualitative Innenentwicklung. Zur Qualitätssteigerung des Wohnquartiers wird die Einführung eines Tempolimits 30 km/h im Richtplan verankert. Gleichzeitig weist der Ortsbildteil einen hohen Sanierungsbedarf sowie teilweise grössere Parzellen oder zusammenhängende Parzellen mit gleicher Eigentümerschaft auf. Die angestrebte Nutzungsintensivierung erscheint vor diesem Hintergrund auch realisierbar.

*Die Entwicklungsabsichten werden als hoch eingestuft. Eine Nutzungsintensivierung ist aufgrund der Eignung und der Realisierbarkeit (hohe Wahrscheinlichkeit für Erneuerungen oder Umbauten) im Stadtgebiet strategisch von grosser Bedeutung, um die Herausforderungen der nächsten Planungsperiode aufzunehmen.*

Fazit Interessensabwägung  
Gebiet 18 (Erhaltungsziel B)

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

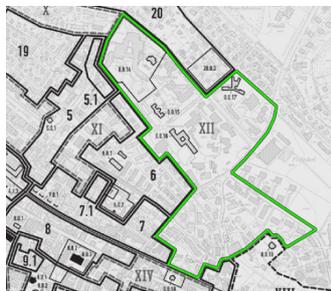


Empfehlungen zur grösstmöglichen  
Schonung

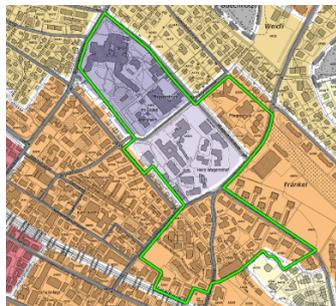
Die Strukturierung des Ortsbildteils in einzelne Siedlungseinheiten mit hohem Grünanteil werden als prägende Qualitäten für die Zukunft ermittelt. Zur Förderung dieser Entwicklung werden folgende Empfehlungen ausgesprochen:

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

Interessensabwägung:  
U-Zo XII (Erhaltungsziel b)



Auszug ISOS Stadt Uster



Angestrebte bauliche Dichte gemäss  
kommunalem Richtplan

Bewahrende Aspekte

*Beschrieb:*

Bebauung am Hang des Rehbüels, Wohnhäuser, Mehrfamilienhaus-siedlungen, verschiedene Spital- und Heimareale, v. a. 2. H. 20. Jh.

*Konflikt:*

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

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

*Die Anpassung der Nutzungsintensität im Richtplan als mittlere Dichte im Bereich der Spitalbauten wäre angezeigt. Aufgrund des Eintrags «Parklandschaft» ist eine hohe Dichte eher nicht möglich.*

*Räumliche Qualitäten:*

Ortsbauliche Struktur: Der Ortsbildteil lässt sich in zwei Bereiche gliedern: Im Süden befindet sich ein Wohnquartier mit verschiedenen Mehrfamilienhäusern. Das ISOS beschreibt diese lediglich als Wohnhäuser und Mehrfamilienhaussiedlungen.

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

Aussenraumgestaltung: Das ISOS schreibt den grosszügigen Grünräumen als Parkanlage eine gewisse Qualität zu. Die Parkanlage wurde nach dem Bau des neuen Parkhauses für das Spital rekonstru-

iert und bewirkt mit dem darauf befindlichen Baumbestand eine gewisse lokale Stadtkühlung, generiert hohe Aufenthaltsqualitäten innerhalb des Ortsbildteils und dient als Naherholungsbereich für die umgebende Wohnbebauung.

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

*Architektonische Qualitäten:*

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

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

*Einschätzung der Bedeutung:*

Das ISOS schreibt dem Ortsbildteil eine gewisse Bedeutung als Zusammenspiel verschiedener verdichteter Funktionseinheiten mit hohen Aussenraumqualitäten zu. Da sich der Ortsbildteil seit der ISOS-Aufnahme kaum verändert hat, wird diese Bedeutung bestätigt. Die Bedeutung bezieht sich hierbei weniger auf die genaue Anordnung und Lage der Bauten auf der Parzelle, sondern auf die Gruppierung der Funktionen in einer grossen Parklandschaft. Die Anordnung der Bauten ermöglicht verschiedene Verbindungen zwischen diesen Grünflächen.

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

*Empfindlichkeit des Ortsbildteils:*

Empfindlichkeit bei Veränderungen durch An- und Umbauten: Weitere An- und Umbauten innerhalb des Wohngebiets beeinflussen die im ISOS beschriebenen Qualitäten (Wohnhäuser, Mehrfamilienhaus-siedlungen) in diesem Bereich nicht.

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

Empfindlichkeit bei Veränderungen durch Neu- und Ersatzbauten: Im ISOS gewürdigt wird die Funktion als Heim- und Spitalareal mit hohen Aufenthaltsqualitäten und der klaren Ablesbarkeit von funktionalen Einheiten. Als besonders sensibel werden die parkähnlichen Grünräume eingestuft. Werden Neu- und Ersatzbauten sorgfältig in die

bauliche Struktur integriert, werden die architektonischen Qualitäten nicht tangiert. Bauliche Eingriffe verändern meist die grosszügigen Grünräume und die Aufenthaltsqualitäten im Ortsbildteil. Das Bundesgerichtsurteil 1C\_328/2020 vom 22. März 2022 bestätigt die Möglichkeit grösserer baulicher Veränderungen.

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

*Erhaltungswert nach gesamstädtischer Einordnung:*

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

Das Heim- und Spitalareal hat eine Bedeutung als Arbeitsplatzgebiet zur Gesundheitsversorgung. Das Heimareal Wagerenhof wird als statisch betrachtet. Die Bauten bilden mit der grosszügigen Parkanlage eine funktionale Einheit. Das Areal mit Altersheim im Grund und Spitalkomplex ist bereits heute etwas dichter bebaut. Im Rahmen der neuen Standort- und Immobilienstrategie der Heime Uster wird das bestehende Alterszentrum mittelfristig erweitert/teilersetzt werden. Die hohen Aufenthaltsqualitäten durch grosszügige Grünbereiche und die Gruppierung zu einzelnen ablesbaren Funktionseinheiten sind für die städtebauliche Entwicklung von Bedeutung. Hierbei ist die genaue Setzung der Bauten weniger entscheidend als der Erhalt der Einheit. Die neuen Gebäude einzelner Einheiten sollten nach Möglichkeit in die Gebäudegruppen integriert werden, um die Homogenität der Erscheinung zu wahren. Eine Nutzungsintensivierung ist hierbei nicht ausgeschlossen.

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

*Einschätzung der Qualitäten des Ortsbildteils:*

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

*Lage im Stadtgebiet:*

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

Angeschlossen an den öffentlichen Verkehr ist das Gebiet über 2 Bushaltestellen («Spital, Uster» und «Wageren, Uster»). Die Haltestelle Spital wird von vier Buslinien bedient. Eine davon verkehrt im 15 Minutentakt, zwei verkehren im 30 Minutentakt und eine verkehrt stündlich in beide Richtungen. Zum Bahnhof beträgt die Reisezeit 3-4

Minuten. Die Haltestelle «Wageren» wird von einer Buslinie im 15 Minuten takt in beide Richtungen bedient. Die Reisezeit zum Bahnhof beträgt 6 min. Der Bahnhof ist zudem in Gehdistanz erreichbar. Die gute Anbindung an die Brunnenstrasse (Haupteinfallachse der Stadt von Norden) ermöglicht eine einfache und schnelle Erreichbarkeit für den motorisierten Individualverkehr.

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

*Entwicklungsschwerpunkt gemäss kommunaler Richtplanung:*

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

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

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

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

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

*Entwicklungsmöglichkeit aufgrund der rechtsgültigen Nutzungsplanung:*

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

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

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

*Ausbaugrad/Nachverdichtungspotenzial/Parzellen-/Eigentümerstruktur und Bauperiode:*

Der südliche Ortsbildteil zeigt eine dichte Wohnbebauung. Die einzelnen Siedlungseinheiten sind unterschiedlich dicht und weisen einen leicht variierenden Ausbaugrad zwischen 70 % und 100 % auf. Es be-

steht kaum ein Verdichtungspotenzial in der rechtsgültigen Nutzungsplanung. Für das Heim- und Spitalareal in der Zone für öffentliche Bauten ist keine Ausnützung definiert. Hier ist eine weitere nutzungsbedingte Entwicklung jederzeit möglich.

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

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

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

**Bauabsichten:**

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

Im Bereich des Spitals werden Entwicklungsmöglichkeiten zur nachhaltigen Sicherung des Betriebs an diesem Standort angeboten. Einzelne Wohnbauten sind im südlichen Ortsbildteil zu verzeichnen.

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

**Einschätzung der Entwicklungsdynamik:**

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

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

**Legende:**

XX	Besondere Bedeutung
X-	Gewisse Bedeutung
-	Keine besondere Bedeutung

**Legende:**

XX	Besondere Dynamik
X-	Gewisse Dynamik
-	Keine besondere Dynamik

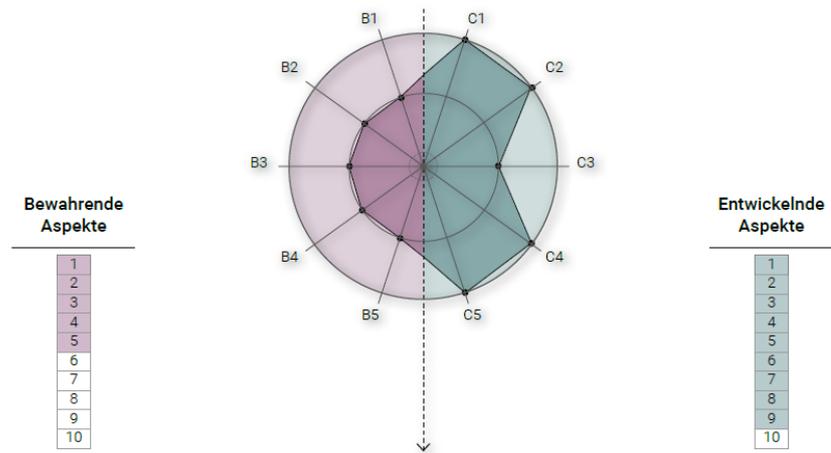
**Bewahrende Aspekte**

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

**Entwickelnde Aspekte**

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

Vergleich der bewahrenden und verändernden Aspekte



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

Ortsbauliche Entwicklungsziele

*Schlussfolgerungen der bewahrenden Aspekte:*

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

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

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

*Die Erhaltungsabsichten werden als eher gering eingestuft. Die Bedeutung des Ortsbildteils als Gesundheitsversorgungszentrum und Naherholungsgebiet wird gewürdigt. Eine Weiterentwicklung der Aufenthaltsqualitäten wird trotz dichter Nutzung angestrebt.*

*Schlussfolgerungen der entwickelnden Aspekte:*

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

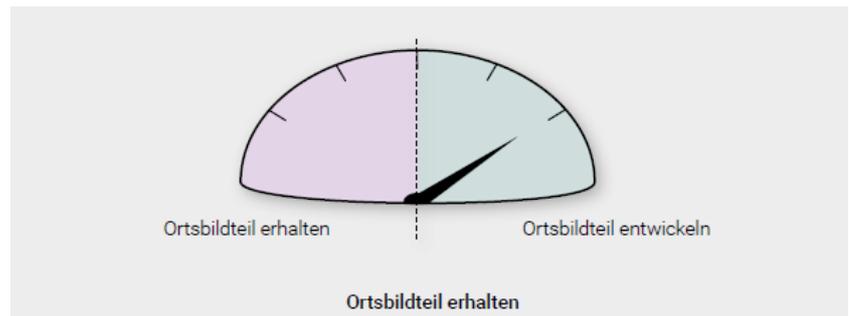
Nach rechtsgültiger Bau- und Zonenordnung und nach Richtplan ist das Entwicklungspotenzial insbesondere auf dem Bereich des Spitals und des Altersheims gelegen. Als Übergang zu den Wohngebieten

wäre eine Nutzungsintensivierung im anschliessenden Wohnquartier denkbar (Beispielsweise W3/50 zu W4/70).

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

Fazit Interessensabwägung  
U-Zo XII (Erhaltungsziel b)

Die Entwicklungsinteressen werden höher gewichtet als Interessen am Erhalt des Ortsbildteils Die Weiterentwicklung als Spital- und Heimareal wird höher gewichtet als der Erhalt der Grünanlagen.

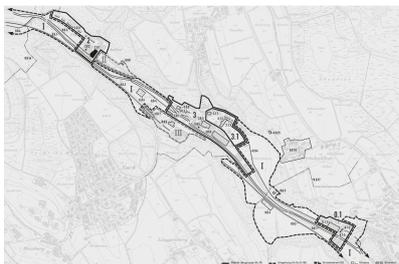


Empfehlungen zur grösstmöglichen  
Schonung

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

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

ISOS Nr. Nr. 5264 Aatal

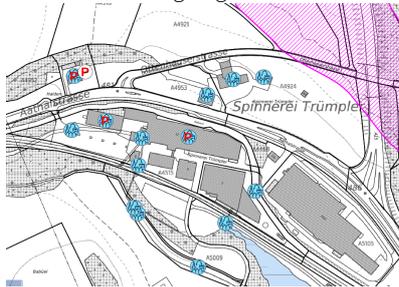


Beim Spezialfall Aatal handelt es sich um bauliche Anlagen ausserhalb der anderen festgelegten Siedlungstypen. Die ISOS-Aufnahme erstreckt sich über die Gemeinden Seegraben, Uster und Wetzikon. Auf Ustermer Gemeindegebiet ist die Spinnerei Trümpler verzeichnet. Gemäss ISOS-Aufnahme weisen die Industrieensembles im Aatal durch ihre weitgehend unverbaute Situierung am Bachlauf in der schmalen, von Wald begrenzten Talsohle bemerkenswerte Lagequalitäten auf. Ebenfalls hohe Lagequalitäten wird den Fabrikkomplexen am Ein- und Ausgang des engen Taleinschnitts bescheinigt. Dank der spannungsvollen Abfolge der Industrieanlagen entlang des leicht gewundenen Bachlaufs, teilweise mit Sichtbezug der Fabrikkomplexe untereinander und mit reizvollen Abschnitten der Bachlandschaft dazwischen, sind die räumlichen Qualitäten hoch bewertet. Aufgrund der Bedeutung als einzigartige historische Industrielandschaft mit einer aussergewöhnlichen Dichte von Industriedenkmalern entlang eines Bachlaufs liegen besondere architekturhistorische Qualitäten vor.

Die bewerteten Ortsteile sind mit den Erhaltungszielen A und C resp. a bewertet.

Für den sich im Baugebiet befindenden Arealteil ist gemäss ISOS der Charakter zu erhalten und das Gleichgewicht zwischen Alt- und Neubauten zu bewahren. Die für den Charakter wesentlichen Elemente sind integral zu erhalten. Ein Teil des Ensembles ist als Baugruppe 1.1 mit Erhaltungsziel A besonders gewichtet. Das ISOS fordert in diesem Bereich ein Abbruch- und Neubauverbot. Der sich in der Umgebungszone I befindende Teil (Erhaltungsziel a) ist als Kulturland oder Freifläche zu erhalten.

Inventar der Denkmalschutzobjekte Kanton Zürich, Auszug August 2023



Das Areal befindet sich aufgrund seiner noch immer industriellen und gewerblichen Nutzung in der Industriezone I5 und nördlich der Aathalstrasse ausserhalb der Bauzone. Die Bauten der mit dem Erhaltungsziel A bezeichnete Baugruppe 1.1 sind mehrheitlich im Inventar der Denkmalschutzobjekte Kanton Zürich verzeichnet und mit privatrechtlichen Personaldienstbarkeiten seit 1979 mehrheitlich geschützt. Zudem enthält das Inventar auf dem Areal zahlreiche Kanal- und Wasserkraftbauten. Zum Schutz der angrenzenden Parklandschaft, in der Landwirtschaftszone, wurde der private Gestaltungsplan Parklandschaft Trümpler, genehmigt 4. August 2010, erstellt.

Den ISOS-Interessen für die Baugruppe 1.1 (Erhaltungsziel A) wird durch die Einträge als regionale Denkmalschutzobjekte und die Schutzverträge mehrheitlich entsprochen. Die Baugruppe wird im Richtplan, Kapitel S2, als Erhaltung von Siedlungsstruktur und Charakter definiert. Auch bei Entwicklungsabsichten bleibt der Charakter aufgrund der Zonierung und der vorhandenen kantonalen Unterschutzstellung erhalten. Das inventarisierte ehemalige Kosthaus mit Nebenbauten an der Aathalstrasse liegt nicht im Baugebiet. Der Teilrichtplan Siedlung macht damit keine mit dem ISOS-Interesse divergierenden Aussagen.

Der gemäss Erhaltungsziel C geforderte Charaktererhalt für das Gebiet 1 wird mit dem Eintrag S2.20 und den übergreifenden Eintrag S2.41 zur Industriekultur im Teilrichtplan Siedlung in Kapitel S2 Siedlungscharakter Rechnung getragen. Ein Eintrag in Kapitel S5 stellt die langfristige Nutzung des Areals als Industrie- und Gewerbestandort sicher, wobei Kapitel S5 auf Nutzungen fokussiert und durch die Referenz auf die Ortsbildinventare die Abstimmung auf die Interessen des ISOS gesichert wird. Auch bei Entwicklungsabsichten kann der Charakter aufgrund der Zonierung und der kantonalen Unterschutzstellung damit erhalten bleiben. Die räumlichen und architekturhistorischen Qualitäten werden folglich gestützt.

Den Interessen des ISOS für die Umgebungszone (Erhaltungsziel a) wird durch die Lage in einer Nichtbauzone und die Vorschriften des Gestaltungsplans entsprochen. Durch die das Areal weiter umgebenden Landwirtschafts- und Waldgebiete ist keine bauliche Entwicklung möglich. Die bemerkenswerten Lagequalitäten werden mit der Richtplanung gewahrt.

Den Interessen des ISOS wird im Richtplan damit umfassend Rechnung getragen.

## S2 Siedlungscharakter

Absicht

Der Fokus des Kapitels Siedlungscharakter liegt auf den bestehenden Strukturen, die das Ortsbild von Uster (zusammengewachsen aus den Zivilgemeinden Kirchcluster, Niederuster, Nossikon, Oberuster und Winikon-Gschwader) und seinen Aussenwachen (Nänikon, Werrikon, Wermatswil, Freudwil, Sulzbach und Riedikon) massgeblich prägen. Die Zielsetzungen des Kapitels fokussieren entsprechend auf Erhaltung und Bewahrung des Siedlungscharakters der bezeichneten Gebiete.

Schutzwürdige Ortsbilder

Neben den bereits im regionalen Richtplan als schützenswert klassierten Ortsbildern Kirchcluster, Winikon und Freudwil werden im Richtplan weitere schützenswerte Ortsbilder bezeichnet. In der Regel sind diese bereits heute im Zonenplan als Dorf- oder Kernzonen ausgedehnt. Die Bezeichnung im Richtplan geht über allfällige Bauten in Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen beziehungsweise Freihaltezonen hinaus, sofern diese für das Ortsbild von Bedeutung sind. Bestehende Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen sowie Freihaltezonen sind bei der Revision der Nutzungsplanung zu erhalten.

Kantonales Ortsbildinventar

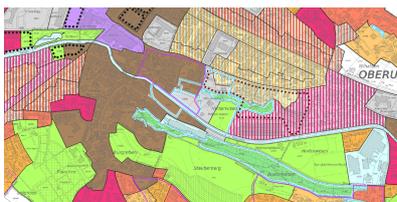
Die schutzwürdigen Ortsbilder Kirchcluster, Freudwil und Winikon wurden durch den Kanton revidiert und am 12. Dezember 2023 festgesetzt. Der kommunale Richtplan wurde auf die neu festgesetzten Ortsbilder angepasst.

Die Umsetzung der überkommunalen Ortsbilder erfolgt auf kommunaler Stufe in verschiedenen Teilrichtplänen und beschränkt sich auf das kommunale Siedlungsgebiet. Die Abstimmung mit der angestrebten baulichen Dichte ist unter Kapitel S3 Siedlungsentwicklung beschrieben.

Ortsbild Kirchcluster



Ortsbild von regionaler Bedeutung, Stand 12. Dezember 2023



Ausschnitt gültiger Zonenplan, maps.zh.ch

Gemäss Ortsbildinventar umfasst das Ortsbild Kirchcluster den historischen Siedlungskern Kirchcluster mit dem Burghügel und das auf der Ostseite anschliessende Gebiet, ein Teilstück der ehemals für die Siedlungsentwicklung massgebenden Industrieachse entlang des Aabaches. In der aktuell rechtskräftigen Bau- und Zonenordnung befinden sich grosse Teile des kantonal bezeichneten Ortsbilds nicht in der Kernzone. Diese Diskrepanz besteht seit der letzten Überarbeitung 2004. Die Stadt Uster äusserte damals Vorbehalte gegenüber der vorgesehenen Perimetererweiterung Richtung Osten, durch welche neu Gebiete in den Wohnzonen W2/40 und W4/70 enthalten sind. In weiteren Zonen finden sich Teile des Brauereiareals (Gewerbezone G3), das Dorfbad und die Villa am Aabach (Zone Oe) sowie die Hinterwisen (Kat. Nr. B6178, Freihaltezone F).

Die Revision vom 12. Dezember 2023 beinhaltet eine Perimetererweiterung am Stadtpark und über die Florastrasse, die Wohnhäuser am Kanalweg werden aus dem Perimeter entlassen.

Die im Ortsbildinventar erwähnte Teilung des Gebietes in den historischen Siedlungskern und die Ostseite wird im kommunalen Richtplan



Inventar der Denkmalschutzobjekte Kanton Zürich 19. Dezember 1979, Ausschnitt maps.zh.ch

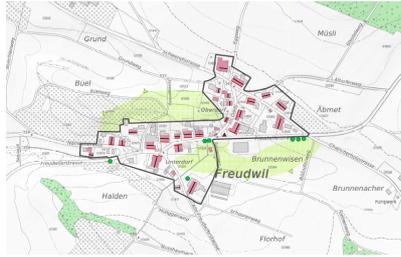
abgebildet. Das Ortsbild Kirchcluster wird im kommunalen Richtplan mit folgenden Einträgen berücksichtigt:

Der Westteil, vom Stadtpark bis zum Dorfbad, wird mit der räumlichen Festlegung S2.10 (Schutzwürdiges Ortsbild) und den Erholungsgebieten L3.57, L3.65, L3.66 (besondere Erholungsgebiete), L3.67, L3.69 (Freihaltegebiete), L3.72 und L3.73 (besonderes Erholungsgebiet) wie auch den Eintrag zum Friedhof im Teil Öffentliche Bauten und Anlagen (B5.05) berücksichtigt.

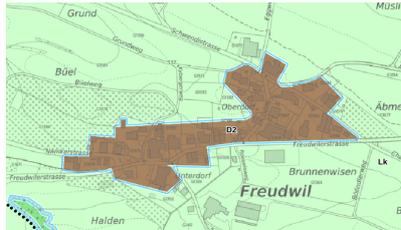
Das Ensemble der Brauerei Uster (S2.26), welches sich in der Zone G3 befindet, wird nicht unter S2.10 aufgenommen. Durch die bestehenden Einträge im Inventar der Denkmalschutzobjekte Kanton Zürich, bezeichnet als Objekte regionaler Bedeutung und mit öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung, wird dem Schutzziel des Ortsbildinventars bereits entsprochen und es kann die Zonenkonformität der bestehenden Nutzungen garantiert werden.

Der Ostteil wird, soweit nicht als besonderes Erholungsgebiet bezeichnet (L3.65), mit der räumlichen Festlegung S2.13 (Schutzwürdiges Ortsbild) berücksichtigt. Im Gegensatz zu S2.10 ist der Handlungsauftrag um die Prüfung einer Kern- oder Quartiererhaltungszone mit den entsprechenden Ergänzungsplänen erweitert. Dies erlaubt mehr Spielraum bei der Zonenrevision der betroffenen Wohngebiete, ohne den Schutzanspruch zu mindern.

Ortsbild Freudwil



Ortsbild von regionaler Bedeutung, Stand 12. Dezember 2023



Ausschnitt gültiger Zonenplan,  
maps.zh.ch

Ortsbild Winikon:



Ortsbild von regionaler Bedeutung, Stand 12. Dezember 2023

Erhaltung von Siedlungsstruktur und  
Charakter

Gebiete mit prägenden Strukturen sollen erkennbar bleiben. Dabei handelt es sich oft um stark durchgrünte Quartiere und solche, in welchen die industrielle Vergangenheit der Stadt immer noch spürbar ist. Diesbezüglich ist der separate Planeintrag Industriekultur zu erwähnen, der Gebiete mit einer erhaltenswerten, historisch geprägten Siedlungsstruktur zusätzlich verortet.

Die Definition der Gebiete zur Erhaltung von Siedlungsstruktur und Charakter steht in Bezug zur aktuellen Rechtsgrundlage des Zonenplans, dem baulichen Bestands und dem ISOS.

Auf eine Darstellung der übergeordneten Einträge wird aufgrund der Übersichtlichkeit verzichtet. Diese sind bei der Ausscheidung der Gebiete berücksichtigt worden.

Landschaftlich empfindliche Lagen

Verschiedene Gebiete sind durch ihre Lage am Siedlungsrand oder an Hängen gut einsehbar oder in übergeordneten Naturschutz- und Landschaftsschutzinventaren bezeichnet (u.a. Objekt Nr. 7188 des kantonalen Inventars der Landschaftsschutzobjekte, SVO Greifensee, Geologisch-geomorphologisches Inventar des Kantons Zürich). Es gilt diese Gebiete entsprechend zurückhaltend zu entwickeln.

Die Entwicklung der Siedlungsgebiete an der Drumlinkette Burg-Stauberberg-Buechhalden-Tämbrig erfolgt durch die formulierten Handlungsaufträge abgestimmt auf die übergeordneten Natur- und Landschaftsschutzinventare.

Die Entwicklung des Weilers Freudwil, betroffen von der Seitenmoränenlandschaft Freudwil, wird durch die vom kantonalen Ortsbildinventar geforderte Kernzonenplanung vorgegeben und erfolgt mit der Festlegung S2.04 (Schutzwürdiges Ortsbild).

In Niederuster sind Teile des Siedlungsgebiets von der SVO Greifensee überlagert. Wie beispielsweise auch das ISOS, ist das Schutzgebiet der SVO Greifensee in den Siedlungskarten zwecks Lesbarkeit nicht enthalten, die Inhalte wurden bei der Planung jedoch berücksichtigt. Die darauf abgestimmten Handlungsaufträge zur Entwicklung der betroffenen Siedlungsgebiete sichern eine Einbettung in die Greifenseelandschaft gemäss SVO.

Industriekultur

Dieser grossflächige Eintrag, welcher entlang des Aabachs verläuft, dient primär als Hinweisgeber. Ziel in diesen Gebieten ist es, die Struktur und den Charakter des Industriekulturerbes und der historisch ans Wasser gebundenen Anlagen zu wahren.

### **S3 Siedlungsentwicklung** Absicht

Das dritte Kapitel des Richtplans Teil Siedlung fokussiert primär auf die quantitative Entwicklung der Stadt Uster. So werden angestrebte bauliche Dichten definiert. Dabei ist zu beachten, dass diese Planeinträge im Gesamtplan im Sinne der besseren Übersicht nicht dargestellt werden. Die räumliche Zuordnung ist im Richtplantext in der Themenkarte zum Kapitel S3 Siedlungsentwicklung nachvollziehbar dargestellt.

In sämtlichen Gebieten sollen sich die Ausnützungsvorschriften gegenüber den aktuellen baulichen Möglichkeiten nicht reduzieren. Die angestrebten Dichten sind auf die Berechnung der Ausnützung gemäss aktuell gültiger BZO abgestützt und müssen bei der Anwendung der Harmonisierung der Baubegriffe gegebenenfalls übersetzt werden (z.B. in Bezug auf das «Zürcher Untergeschoss»). Bei Gebieten mit bestehendem Gestaltungsplan ist die Einhaltung der heutigen Dichte zielführend. Bei der Änderung dieser Gestaltungspläne soll die Dichte respektive die Zonierung neu ausgehandelt werden können. Der Richtplan ist dann massgeschneidert anzupassen.

Angestrebte bauliche Dichte in Wohn- und Mischgebieten

Für die Festlegung der angestrebten baulichen Dichten bildeten die Vorgaben des regionalen Richtplans die Ausgangslage. Laut kantonalem Richtplan legen die Regionen in ihrem Planungsgebiet die aus regionaler Sicht anzustrebenden Dichten fest. Mit kommunalen Richtplänen können die Nutzungs- und Dichtevorgaben des regionalen Richtplans weiter konkretisiert werden (vgl. kantonaler Richtplan Kap. 2.3.3 b) und c)). Die im regionalen Richtplan vorgegebenen Klassen für die Legende enthalten zwei «mittlere Dichten», weshalb im kommunalen Richtplan die «geringe Dichte» als untere der beiden Klassen neu eingeführt wurde. Die Wertbereiche für die Ausnützungsziffer

wurden in Abstimmung mit dem regionalen Richtplan festgelegt. Eine Herausforderung bildete dabei der Umstand, dass der regionale Richtplan im Gegensatz zur Zonenplanung AZ-Werte für das Baugebiet festlegt, ohne Nutzungsarten zu unterscheiden.

Da für die einzelnen Gebiete die heute zulässigen Ausnutzungsziffern als Absprunghöhe dienen sollen, wurden die Wertebereiche auf die vorhandenen Ausnutzungsziffern der kommunalen Bau- und Zonenordnung abgestimmt. So wurden die Richtwerte des regionalen Richtplans mit der AZ 65 für den kommunalen Richtplan auf AZ 70 erhöht, da Uster lediglich eine AZ von 50 bzw. 70 kennt. Die Dichteklassen weisen eine Spannweite auf, weil dies insbesondere in Zentrums- und ISOS-Gebieten den notwendigen Handlungsspielraum erlaubt. Die Dichtekategorien «hoch» und «sehr hoch» weichen stark vom regionalen Richtplan ab, da sie sich an heute möglichen AZ-Werten nach BZO orientieren. So lassen die Zentrumszonen der gültigen BZO eine AZ von 100 resp. 150 zu, was die Anpassung der Dichtestufen begründet. Dabei wurde die Spannweite der Kategorie «hoch» bewusst mit dem Maximum von 150 versehen, um einerseits sehr dichte Gebiete abheben zu können und andererseits in Gebieten mit hoher Dichte im Rahmen der BZO-Revision mehr Spielraum beim Ausloten der verträglichen Dichte zu erreichen.

Für die Festlegung der angestrebten baulichen Dichte bildete neben dem regionalen Richtplan mit seinen Gebietsbezeichnungen der bestehende Zonenplan die Ausgangslage. Grundsätzlich soll mit der angestrebten Dichte das geltende Dichtemass nicht unterschritten werden. Die Zuordnung stützt sich sodann mehrheitlich auf die heutigen AZ-Werte. Für Gebiete in Weilern oder an empfindlichen Lagen bildete die heutige AZ eher den oberen Rand des gewählten Dichtebereichs. Für Gebiete mit hoher baulicher Dichte gemäss regionalem Richtplan hingegen definiert die heutige AZ eher den unteren Bereich der Dichteklasse. In wenigen Ausnahmen wurden Gebiete einer höheren Dichtekategorie zugeteilt, da aus planerischer Sicht ein Wachstum an diesen Lagen zielführend ist.

Im Gebiet südlich der Seestrasse strebt der kommunale Richtplan eine hohe bauliche Dichte mit einer AZ zwischen 70 und 150 an. Ein Grossteil des betroffenen Gebietes befindet sich heute in der W4/70, entsprechend hoch ist die potenzielle Dichte, und die Abweichung vom regionalen Richtplan, schon heute.

Das Gebiet der hohen Dichte der übergeordneten Planung wurde grösstenteils übernommen. Im Gebiet der Flora- und Freiestrasse wurde wegen der vielen ISOS-Einträge eine tiefere Dichte als im regionalen Richtplan gewählt.

Einen Sonderfall bilden die heutigen Ortsbild-Gebiete. Die bestehende BZO definiert keine AZ für Dorf- und Kernzonen, was eine grosse Herausforderung für die Festlegung der angestrebten Dichte in der Themenkarte bedeutet. Hierfür bildete lediglich der regionale Richtplan die Ausgangslage. Die Ortsbildschutzzonen in Sulzbach,

Nänikon, Wermatswil, Riedikon, Nossikon, Werrikon und Niederuster befinden sich ganz- oder teilweise in der Kategorie «mittlere Dichte» gemäss regionalem Richtplan (AZ 30 – 65). Ob die bestehenden Ortsbildschutzzonen bei der Kategorisierung auf regionaler Ebene berücksichtigt wurden, ist nicht nachvollziehbar. Es ist anzunehmen, dass die bestehende bauliche Dichte in diesen Dorf- und Kernzonen dieser Kategorie nicht überall entspricht. Die vorherrschende bauliche Dichte ergibt sich aus historischen Bauten und den laut den Grundmassen der BZO möglichen Volumina, welche von der Stadtbildkommission als ortsbildverträglich beurteilt wurden. Laut § 50 Abs. 2 PBG sind Nutzungsziffern in Kernzonen nur zulässig, soweit sie dem Zonenzweck nicht zuwiderlaufen. Gemäss Themenkarte S2 Siedlungscharakter ist in diesen Gebieten auch künftig der Ortsbildschutz vorgesehen. Bei der Erarbeitung der Nutzungsplanung sind die vorhandenen ISOS- und kantonalen Ortsbildinventarobjekte wie auch der Bestand zu berücksichtigen. Aus diesem Grund wurden die Dichtewerte gemäss regionaler Planung in die Themenkarte S3 ohne Anpassung übernommen.

Die Darstellung der angestrebten baulichen Dichte dient als Grundlage für die Revision der Nutzungsplanung. Die schlussendlichen AZ für die einzelnen Gebiete gilt es im Rahmen der Revision mit einer detaillierten Betrachtung festzulegen. Bei der Festlegung der Kernzonen wird der regionale Dichtewert aufgrund der obigen Ausführungen eine untergeordnete Rolle spielen.

Auf eine Festlegung einer Dichtekategorie auf Gebieten, die im Teilrichtplan Landschaft, Kapitel L3 Erholung als Freihaltegebiet oder Erholungsgebiet bezeichnet sind, wird verzichtet. Für Flächen mit dieser Widmung ist die Zuweisung zu Erholungs- oder Freihaltezonen in der anstehenden Ortplanungsrevision vorgesehen, weshalb die Vorgabe einer angestrebten Dichte nicht sinnvoll ist. Eine Ausnahme bilden jene Erholungsgebiete, welche Bestandteil eines Gestaltungsplans sind. Diese Flächen werden trotz der Widmung im Richtplan mit der angestrebten Dichte für den gesamten Gestaltungsplanperimeter versehen.

Auf eine Darstellung der übergeordneten Einträge wird aufgrund der Übersichtlichkeit verzichtet.

Angestrebte bauliche Dichte in Arbeitsplatzgebieten

Da der regionale Richtplan zu den baulichen Dichten in Industrie- und Gewerbegebieten explizit keine Angaben macht, wurden hier eigene Werte angelehnt an die heutige BZO festgelegt. Dabei wurden die heute vier Zonen für Arbeitsplätze in zwei Gruppen zusammengefasst, um auf Stufe Nutzungsplanung den notwendigen Anordnungsspielraum zu haben.

**S4 Siedlungsstrukturen**  
Absicht

Anders als beim vorangehenden Kapitel, welches primär quantitative Wachstumsziele ausweist, liegt der Fokus im Kapitel «Siedlungsstrukturen» auf dem qualitativen Wachstum der Siedlung. Im Grundsatz

hat aus dem Wachstum der Siedlung immer auch ein qualitativer Gewinn für das Stadtbild zu resultieren.

#### Urbane Siedlungsstrukturen

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

Mit den räumlichen Festlegungen wird pointiert, wo Hochhäuser Pflicht sind und wo sie bei Nachweis als beste Option möglich sind.

Die Wahrzeichen von Uster sollen die Bauten mit den höchsten Oberkanten sein.

#### Mittelfristige Reserven

Uster verfügt über zahlreiche Gebiete in Reservezonen. Bei drei Gebieten (Jungholz, Fränkel, Müliholz/Rüti) ist die Mobilisierung vorzubereiten. Die Einzonungen sollen gestaffelt bei ausgewiesenem Bedarf erfolgen.

Laut RPG können Landreserven nur eingezont werden, wenn das neu eingezonte Land auch im Fall einer konsequenten Mobilisierung der inneren Nutzungsreserven in den bestehenden Bauzonen voraussichtlich innerhalb von 15 Jahren benötigt, erschlossen und überbaut wird (Art. 15 Abs. 5 Lit. b RPG). Der kantonale Richtplan sieht daher vor, dass Gemeinden Massnahmen zur Innenentwicklung umsetzen müssen. Einzonungen werden als Teil der Nutzungsplanung vom Gemeinderat festgesetzt, beziehungsweise im Referendumsfall durch das Volk entschieden.

Mögliche Einzonungen sollen jeweils mit qualitätssichernden Massnahmen einhergehen. Bei der Aktivierung von Reservezonen soll stets geprüft werden, wie ein möglichst hoher Beitrag zur Siedlungsentwicklung geleistet werden kann. Hierzu sind in einem ersten Schritt städtebaulichen Studien/Testplanungen vorzusehen, um auf hoher Flugebene die Ansprüche der Richtplanung zu koordinieren (Wohnraumentwicklung, Klimaadaptation, Entwässerung, Freiraumkonzept). Insbesondere die Berücksichtigung des ISOS, welches als Werthilfe für die raumplanerische Interessenabwägung heranzuziehen ist, bildet dabei eine wichtige Grundlage. In einem nächsten Schritt erfolgt die rechtliche Sicherung der Erkenntnisse (beispielsweise in einem Gestaltungsplan). Auf Projektebene können bei Bedarf erneut qualitätssicherndes Verfahren verlangt werden (bspw. Wettbewerb).

#### Langfristige Reserven

Die übrigen Reservezonen werden als strategische Landreserven für die langfristige Entwicklung durch künftige Generationen gesichert.

Die Reservezone Grossriet soll aufgrund des Abstimmungsentscheids der Stadt Uster auch langfristig nicht mobilisiert werden (Abstimmung zur Volksinitiative «Kulturland-Initiative» vom 7. März 2021). Das betroffene Siedlungsgebiet ist im Rahmen der Zonenpanrevision der Landwirtschaftszone zuzuweisen.

## Siedlungsränder

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

Wo spezifische Siedlungsränder im Richtplan definiert werden, werden zwei unterschiedliche Gestaltungsansätze verfolgt:

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

## Erweiterung Baugebiet

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

- Schulanlage Hasenbühl
- Sportanlage Buchholz

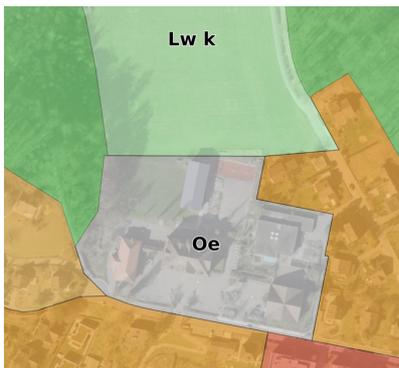
Die Bezeichnung von Baugebietserweiterungen im kommunalen Richtplan schafft eine hohe raumplanerische Legitimation für nachfolgende Einzonungsbegehren. Deshalb haben bereits auf dieser Planungsstufe ein sachgerechter Nachweis der Standortgebundenheit und eine Interessensabwägung zu erfolgen. Kommt dieser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

## Schulanlage Hasenbühl: Nachweis Bedarf und Standortgebundenheit

Die Stadt Uster überprüft die Entwicklung der Anzahl Schulkinder laufend, dabei wird zwischen einem kurzfristigen, gesicherten und einem langfristigen, prognostizierten Bedarf unterschieden. Heute zählt Uster rund 2'900 Primarschul- und Kindergartenkinder. Innert 5 Jahren wird von einem Anstieg von 260 Kindern, bis 2033 gar mit zusätzlichen 430 Kindern gerechnet. Um für diese Nachfrageentwicklung den notwendigen Schulraum sichern zu können hat die Primarschulpflege 2020 ein detailliertes Gesamtentwicklungskonzept zu ihren Schulanlagen erarbeitet. Dieses berücksichtigt nebst dem gesteigerten Bedarf die pädagogischen Anforderungen an die Räume und den Sanierungsbedarf der Anlagen. Für jede Schulanlage wurde geprüft, welche Raumkapazitäten heute bereits verfügbar sind, und wieviel

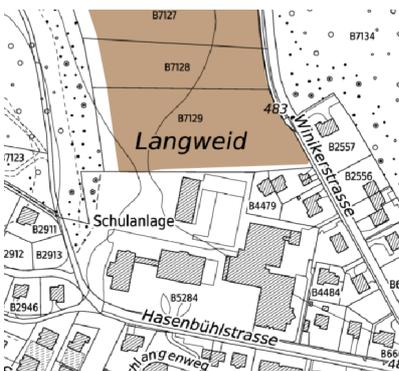


Ausschnitt Themenkarte S4

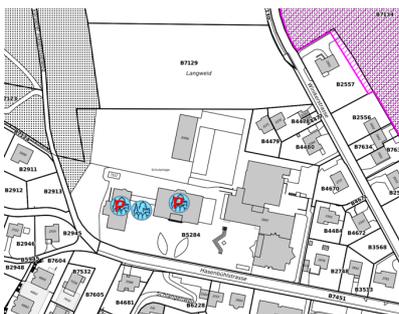


Ausschnitt aus dem Zonenplan 1998, hinterlegt mit Luftbild (Quelle: GIS Uster)

#### Interessensabwägung



Ausschnitt Karte Fruchtfolgeflächen (Quelle: maps.zh.ch)



Ausschnitt Karte Denkmalschutzobjekte Kanton Zürich (Quelle: maps.zh.ch)

Raum wann zusätzlich notwendig wird. Dies ermöglicht eine umfassende Entwicklungsstrategie der Schulanlagen auf dem gesamten Stadtgebiet. Das seit 2020 jährlich erfolgte Schülerzahlen-Monitoring bestätigt die im Gesamtentwicklungskonzept erkannten Entwicklungsbedürfnisse.

Mehrheitlich kann die gesteigerte Nachfrage durch Ausbauten der bestehenden Anlagen aufgefangen werden. Ausnahme bildet die neue Schulanlage Jungholz, welche im Zusammenhang mit der vorgesehenen Innenverdichtung im Westen von Uster steht. Die Anlage kann in einer bestehenden Reservezone erstellt werden.

Die Schulanlage Hasenbühl muss gemäss dem Gesamtentwicklungskonzept mittelfristig flächenmässig erweitert werden. Schulhaus und Turnhalle sind kantonale Denkmalschutzobjekte, dies gilt es bei einer Verdichtung des Areal zu berücksichtigen. Im Nachgang der Erarbeitung des Gesamtentwicklungskonzepts wurden deshalb vertiefte Analysen zum notwendigen Ausbau der Primarschule, welche auf 18 Klassen erweitert werden muss, ausgelöst. Der Umstand, dass die Parzelle bereits mehrheitlich überbaut ist, und die vorhandenen Denkmalschutzansprüche, Abstandsvorschriften (Wald) wie auch Höhenbeschränkungen (Grundbuch) machen nach einem ersten Zwischenfazit bereits deutlich, dass eine Flächenerweiterung der Schulanlage unausweichlich ist. Aufgrund der bebauten Umgebung und der Waldnähe kann der Flächenbedarf nur auf dem nördlich angrenzenden Grundstück abgedeckt werden, was einer Erweiterung des Baugebietes bedarf.

#### Betroffene Interessen:

- Erhalt von Kulturland: Das von der Erweiterung betroffene Gebiet befindet sich aktuell in der kommunalen Landwirtschaftszone Lw k und ist als Fruchtfolgefläche (FFF) bezeichnet, womit dem Sachplan FFF des Bundes nachgekommen wird. Nach Art. 3 Abs. 2 RPG sind Landschaften grösstmöglich zu schonen und FFF zu erhalten.
- Haushälterische Bodennutzung: Die Siedlungsentwicklung ist nach innen zu lenken (Art. 1 RPG).
- Zeitgemässes, nachhaltiges und ausreichendes Schulraumangebot: Die Interessen der Primarschule Uster sind im Bedarfsnachweis erläutert.
- Denkmalschutz: Auf der Schulanlage Hasenbühl befinden sich regionale Denkmalschutzobjekte, welche Ansprüche an allfällige Um- und Erweiterungsbauten auf dem Areal stellen.
- Bundesinventar ISOS: Die Schulanlage ist Teil des ISOS-Objektes Nr. 20 mit dem Erhaltungsziel B «Erhalten der Struktur». Für die Schulanlage enthält das ISOS einen Hinweis. ISOS-Objekte sind in ihrem Bestand ungeschmälert zu erhalten oder grösstmöglich zu schonen (Art. 6 Abs. 1 NHG).

*Bewertung:*

- Die Erweiterung der Schulanlage zur Erfüllung kommunaler Aufgaben steht im Konflikt mit den Interessen der Siedlungsentwicklung nach innen, des Landschaftsschutzes und des Kulturlanderhalts, welche nationale Interessen darstellen. Gemäss Rechtsprechung sind nationale Interessen hoch zu gewichten, sie geniessen aber keinen absoluten Schutz (Espace Suisse, Heft Interessensabwägung vom März 1/2020, S. 15).
- Die Interessen des Denkmalschutzes von überkommunaler Bedeutung gilt es zu berücksichtigen, sie sind mit der vorgesehenen Erweiterung jedoch vereinbar. Gleiches gilt für die Schutzinteressen, welches sich aus dem ISOS ergeben. Die Einzonung an sich betrifft das ISOS-Objekt nicht, allfällige Neubauten sollten darauf dennoch Rücksicht nehmen.

*Interessensabwägung:*

- Gemäss Sachplan FFF des Bundes sind FFF nicht absolut geschützt und daher einer Interessensabwägung zugänglich (Art. 30 Abs. 1 bis lit. a). Bei der Abschätzung des Schulraumbedarfs für die Primarschulstufe spielen Faktoren wie Schulweglänge, Mindestgrösse der Anlage und Verteilung der städtischen Liegenschaften eine zentrale Rolle. Im Falle des Schulraumangebots im Gebiet Hasenbühl steht keine städtische Liegenschaft für eine sinnvolle Kapazitätserweiterung zu Verfügung. Die Standortgebundenheit ist damit gegeben.
- Wie ausgeführt ist eine Erweiterung im Bestand unmöglich. Um die kommunalen Bildungsaufgaben erfüllen zu können, ist eine Erweiterung des Schulhauses Hasenbühl unabdingbar. Der Umfang der Schulhauserweiterung ist Gegenstand laufender Abklärungen durch die Primarschule und noch nicht bekannt.
- Mit dem vorliegenden Richtplaneintrag zur Bauzonenerweiterung sollen der Handlungsspielraum für die Primarschule Uster sichergestellt und zeitnahes Handeln ermöglicht werden.

Beim voraussichtlichen Verbrauch von FFF sind diese grösstmöglich zu schonen und durch Bodenaufwertungen auf Gemeindegebiet zu ersetzen. Aufgrund der laufenden Abklärungen ist der Einfluss auf die Zersiedelung, welche den Interessen der Innenentwicklung entgegensteht, noch unklar. Jedoch muss auch die Zersiedelung minimiert werden. Beide Interessen gilt es bei der Vorbereitung einer Einzonung (Dimensionierung) mit einer Vorstudie zu berücksichtigen. Der Richtplaneintrag S4.39 enthält Anforderungen, welche bei einer Einzonung und Realisierung von Bauten auf dieser Fläche zu erfüllen sind.

Sportanlage Buchholz:  
Nachweis Bedarf und Standortgebundenheit



Ausschnitt Themenkarte S4



Ausschnitt aus dem Zonenplan 1998,  
hinterlegt mit Luftbild (Quelle: GIS Uster)

Uster wird im kantonalen Richtplan als Zentrum von regionaler Bedeutung aufgeführt, wobei die Stadt auch ein Sportangebot für die überkommunale Versorgung anzubieten hat. Auch eigenmotiviert muss die Stadt ihr Angebot an Sportanlagen analog zur Bevölkerungsentwicklung ausbauen, die entsprechende Nachfrage wurde mit einer Bedarfsanalyse nachgewiesen.

Das heutige Sportangebot konzentriert sich mehrheitlich auf die öffentlichen Anlagen der Sportanlage Buchholz, der Heusser-Staub-Wiese (Fussballplätze), die drei Bäder Hallenbad (Buchholz), Dorfbad und Seebad sowie die Schulanlagen. Der Hallensport vieler Vereine findet in den Turnhallen der Schulanlagen statt, das Angebot der bestehenden Schulanlagen ist für die heutige Nachfrage ausreichend. Der Ausbau dieses Angebots ist grundsätzlich abhängig von der Schulraumentwicklung. Die Erstellung zusätzlicher Fussballplätze bei anhaltendem Wachstum ist jedoch unumgänglich.

Das Angebot für den Fussball setzt sich aktuell aus vier Grossfeldern und drei Kleinfeldern auf der Sportanlage Buchholz sowie einem Gross- und Kleinfeld, jeweils inklusive Garderobegebäude auf der Fussballanlage Heusser-Staub zusammen. Der Fussballspielbetrieb erfordert Grossfelder mit einem Ausmass von 100 x 64 m. Dies bedeutet, dass für eine Fussballanlage ein grosser Flächenbedarf an einem Standort erforderlich ist. Für maximale Kosten- und Flächeneffizienz sind zusätzliche Fussballplätze an bestehende Anlagen anzugliedern. Auf der Fussballanlage Heusser-Staub sind – auch bei einer Neuordnung – aus Platzgründen keine zusätzlichen Fussballplätze möglich. Mit der Festsetzung des Gewässerraums am Aabach liegen die bestehenden Anlagen künftig teilweise im Gewässerraum. Im Falle eines Wasserbauprojektes wäre die bestehende Sportinfrastruktur auf der Parzelle neu anzuordnen. Diese Neuordnung auf der Heusser-Staub-Wiese wird aufgrund der fehlenden Ausbaumöglichkeiten als nicht nachhaltig beurteilt.

Aus diesem Grund wurden alternative Standorte für die Fussballanlage Heusser-Staub geprüft. Für eine Verlegung der Fussballanlage Heusser-Staub, mit Ausbaupotenzial gemäss gemeldetem Bedarf, wurden sämtliche Flächen geeigneter Grösse geprüft. In einer ersten Betrachtung wurden folgende Parzellen ausgeschlossen:

*Stadtpark, Kat.-Nrn. B6824, B6745, B7430:*

Freihaltezone und Zone Oe, es gilt Lärmempfindlichkeitsstufe II. Sehr enge Platzverhältnisse, kein späterer Ausbau der Fussballanlage möglich. Zudem im kantonalen Ortsbildinventar und im ISOS gelistet. Zahlreiche öffentliche Interessen an den bestehenden Nutzungen überwiegen (Stadtpark, Erholung, Schularreal, Kultur, Veranstaltungsort, etc.). Ein allfälliger Ausbau der Schulanlage würde verunmöglicht. Aufgrund übergeordneter Interessen, bestehender Nutzungen und Platzverhältnisse als Standort ungeeignet.

*Friedhof, Kat.-Nrn. B4015, B6494, B6706:*

Freihaltezone, angrenzend gilt Lärmempfindlichkeitsstufe II. Das Gebiet ist im ISOS gelistet. Die Verschiebung der Fussballanlage hätte eine Verlagerung der bestehenden Nutzung als Friedhof zur Folge. Aufgrund übergeordneter Interessen, bestehender Nutzungen und Platzverhältnisse als Standort ungeeignet.

*Stauberberg, Kat.-Nr. B7551:*

Freihaltezone, angrenzend gilt Lärmempfindlichkeitsstufe III. Topographisch nicht geeignet, die Platzverhältnisse sind begrenzt. Die Fläche ist im kantonalen Landschaftsschutzinventar und dem ISOS gelistet und nicht im Besitz der Stadt Uster.

Aufgrund übergeordneter Interessen und der Topographie als Standort ungeeignet.

*Tämbrig, Kat.-Nr. A4769:*

Freihaltezone, angrenzend gilt Lärmempfindlichkeitsstufe II. Topographisch nicht geeignet und im kantonalen Landschaftsschutzinventar gelistet.

Aufgrund übergeordneter Interessen und der Topographie als Standort ungeeignet.

*Meieracher, Kat.-Nrn. F1723, F1722, F1297:*

Freihaltezone, angrenzend gilt Lärmempfindlichkeitsstufe II. Die Parzellen liegen ausserhalb des kantonalen Siedlungsgebiets und teilweise im Waldabstand. Aufgrund der engen Platzverhältnisse wäre kein Ausbau der Fussballanlage möglich. Nicht im Besitz der Stadt Uster.

Aufgrund übergeordneter Interessen und der engen Platzverhältnisse ist eine Verlagerung nicht zielführend. Eine Durchstossung des kantonalen Siedlungsgebiets für die Verlagerung der Fussballanlage wird als unverhältnismässig beurteilt, da dies keine Erweiterung ermöglicht und somit gegenüber dem Bestand kein Vorteil besteht.

*Riedikon, Kat.-Nr. L1340:*

Zone Oe, unzureichende Platzverhältnisse, Verlagerung nur unter Einbezug der angrenzenden Parzelle (ausserhalb kantonalem Siedlungsgebiet) möglich. Topographie ideal. Es bestehen keine Synergien mit anderen öffentlichen Nutzen. Das Gebiet liegt am Rand der Ausenwacht Riedikon und ist insbesondere mit dem öffentlichen Verkehr nicht erschlossen. Es handelt sich um eine wichtige Landreserve für städtische Infrastrukturen (Werke), u.a. hat das im regionalen Richtplan bezeichnete Ausbildungszentrum Riedikon (Feuerwehr, Zivilschutz) Entwicklungsbedarf angemeldet.

Eine Durchstossung des kantonalen Siedlungsgebiets für die Verlagerung der Fussballanlage wird als unverhältnismässig beurteilt, da durch die periphere Lage und der unzureichenden Erschliessung gegenüber dem Bestand kein Vorteil besteht.

Folgende Parzellen wurden bei einer näheren Betrachtung ebenfalls verworfen:

*Hohfuren, Kat.-Nrn. C3006, C3007, C3008, C3009:*

Sehr enge Platzverhältnisse und topographisch suboptimale Bedingungen. Ein späterer Ausbau der Fussballanlage wäre nicht möglich. Die Erschliessung des Wohnquartiers ist nicht auf öffentliche Nutzungen ausgerichtet, es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe II. Der Gestaltungsplan Hohfuren vom 5. Februar 1997 erlaubt lediglich Wohn- und Arbeitsnutzungen.

Die Verschiebung der Fussballanlage wäre unter Anpassung der Planungsinstrumente zwar möglich, jedoch ohne Erweiterungsmöglichkeiten und unter starkem Eingriff in die Topographie. Der Standort wird weiter aufgrund der Erschliessungs- und Lärmsituation als ungeeignet beurteilt. Die Verlagerung wird als unverhältnismässig beurteilt, da gegenüber dem Bestand kein Vorteil besteht.

*Hinterwiesen, Kat.-Nrn. B7054, B6321, B6178:*

Freihaltezone und Zone Oe, sehr enge Platzverhältnisse, im vorgesehenen Gewässerraum und Waldabstand. Zudem im kantonalen Ortsbildinventar und im ISOS gelistet. Der Gestaltungsplan Park am Aabach (Rechtskraft wegen Bundesgerichtsverfahren hängig) sieht eine Parkanlage und die Aufwertung des Aabachs vor. Für eine Verlagerung wären eine Revision des Gestaltungsplans und der Abbruch von Gebäuden nötig, insbesondere der denkmalgeschützten Villa am Aabach. Ein Ausbau der Fussballanlage wäre nicht möglich.

Die Verschiebung der Fussballanlage wäre unter Anpassung der Planungsinstrumente zwar möglich, jedoch ohne Erweiterungsmöglichkeiten. Die Nutzung würde die Erhaltungsziele des ISOS und des kantonalen Ortsbildinventars stark verletzen, weshalb der Standort als ungeeignet beurteilt wird. Gegenüber dem Bestand bestünde kein Vorteil.

*Nossikon, Kat.-Nrn. K1482, K1477:*

Reservezone, angrenzend gilt Lärmempfindlichkeitsstufe II. Topographisch nicht optimal. Sehr enge Platzverhältnisse, keine Erweiterung der Fussballanlage möglich. Es bestehen keine Synergien mit anderen öffentlichen Nutzen. Nicht vollständig im Besitz der Stadt Uster.

Die Verschiebung der Fussballanlage wäre unter Anpassung der Planungsinstrumente zwar möglich, jedoch ohne Erweiterungsmöglichkeiten und mit starkem Eingriff in die Topographie. Die Verlagerung wird als unverhältnismässig beurteilt, da gegenüber dem Bestand kein Vorteil besteht.

*Buchholz, Kat.-Nr. F1852:*

Zone Oe, Es gilt Empfindlichkeitsstufe III. Sehr enge Platzverhältnisse, Ausbau nur unter Einbezug der angrenzenden Parzelle (ausserhalb kantonalem Siedlungsgebiet) möglich. Topographie ideal. Es bestehen Synergien zu den bestehenden Infrastrukturen auf der Sportanlage sowie der Erschliessung.

Die Verschiebung und der Ausbau der Fussballanlage ist unter Anpassung der Planungsinstrumente möglich, bedingt jedoch die Durchstossung des kantonalen Siedlungsgebiets.

Bis auf die Sportanlage Buchholz besitzt die Stadt keine geeigneten

Flächen, welche sich für die Verlagerung der Fussballanlage Heusser-Staub mit einem möglichen Ausbau eignen. Die Konzentration des Fussballbetriebs im Buchholz bildet daher trotz Einzonung die beste Option.

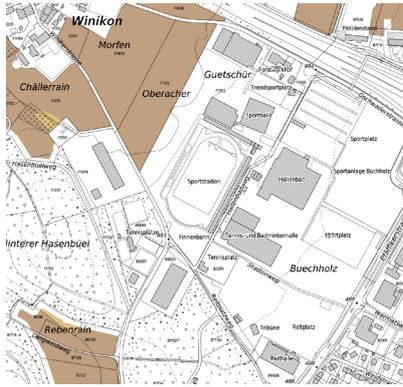
Eine Konzentration der Sportangebote, insbesondere der Fussballplätze, auf der Sportanlage Buchholz wird vom Stadtrat seit 2009 angestrebt. Der Entscheid des Gemeinderates im November 2013 zum Bau eines temporären Garderobengebäudes (bewilligt bis 2024) auf der Sportanlage Heusser-Staub stützte diesen Beschluss. Dies bringt mehrere Vorteile: Einerseits resultieren Synergien bei der Erschliessung, in Unterhalt und Betrieb wie auch unter den Sportangeboten. Weiter kann der Flächenverbrauch gesamthaft minimiert werden. Andererseits kann die heutige Fussballanlage Heusser-Staub gemäss der Widmung im Schenkungsvertrag vom 6. Mai 1931 in eine polysportiv nutzbare Allmend, verbunden mit einer Revitalisierung des angrenzenden Aabachabschnittes, umgenutzt werden. Die Neuordnung der bestehenden Anlage ist zwingende Voraussetzung für ein Projekt zur Gewässerrevitalisierung am Aabach. Die bestehende Anzahl an Fussballfeldern würde durch die Neuordnung jedoch reduziert.

Wie oben beschrieben kann mit einer Neuordnung der langfristige Bedarf an Fussballplätzen nicht gedeckt werden. Mit einem Wasserbauprojekt kann der Bach naturnaher gestaltet und ein Beitrag zum Hochwasserschutz erbracht werden. Es handelt sich neben der Hinterwiesen (Gestaltungsplanvorhaben Park am Aabach) um die einzige Fläche im Siedlungsgebiet mit entsprechendem Potenzial.

Um Angebot und Nachfrage der zahlreichen Sportarten und ihre Raumansprüche auf der Sportanlage Buchholz zu koordinieren, wurde 2018 die oben erwähnte Studie zum Potenzial der Sportanlage Buchholz erarbeitet. Diese basiert unter anderem auf einer Bedarfsanalyse der ansässigen Sportvereine, insbesondere die Fussballvereine benötigen bei anhaltendem Einwohnerwachstum mehr Fläche.

Die Studie schlägt einen etappenweisen Ausbau der Sportanlage Buchholz vor. Sie weist nach, dass kurz- bis mittelfristig der Flächenbedarf auf der bestehenden Anlage gedeckt werden kann. Zur Sicherung des langfristigen Bedarfs, welcher mit dem erwarteten Bevölkerungswachstum einhergeht, besteht zusätzlicher Flächenbedarf für den Fussball. Dieser soll es auf dem westlich angrenzenden Areal gedeckt werden. Das betroffene Grundstück befindet sich heute in Privatbesitz.

### Interessensabwägung



Ausschnitt Karte Fruchtfolgeflächen  
(Quelle: maps.zh.ch)

### Betroffene Interessen:

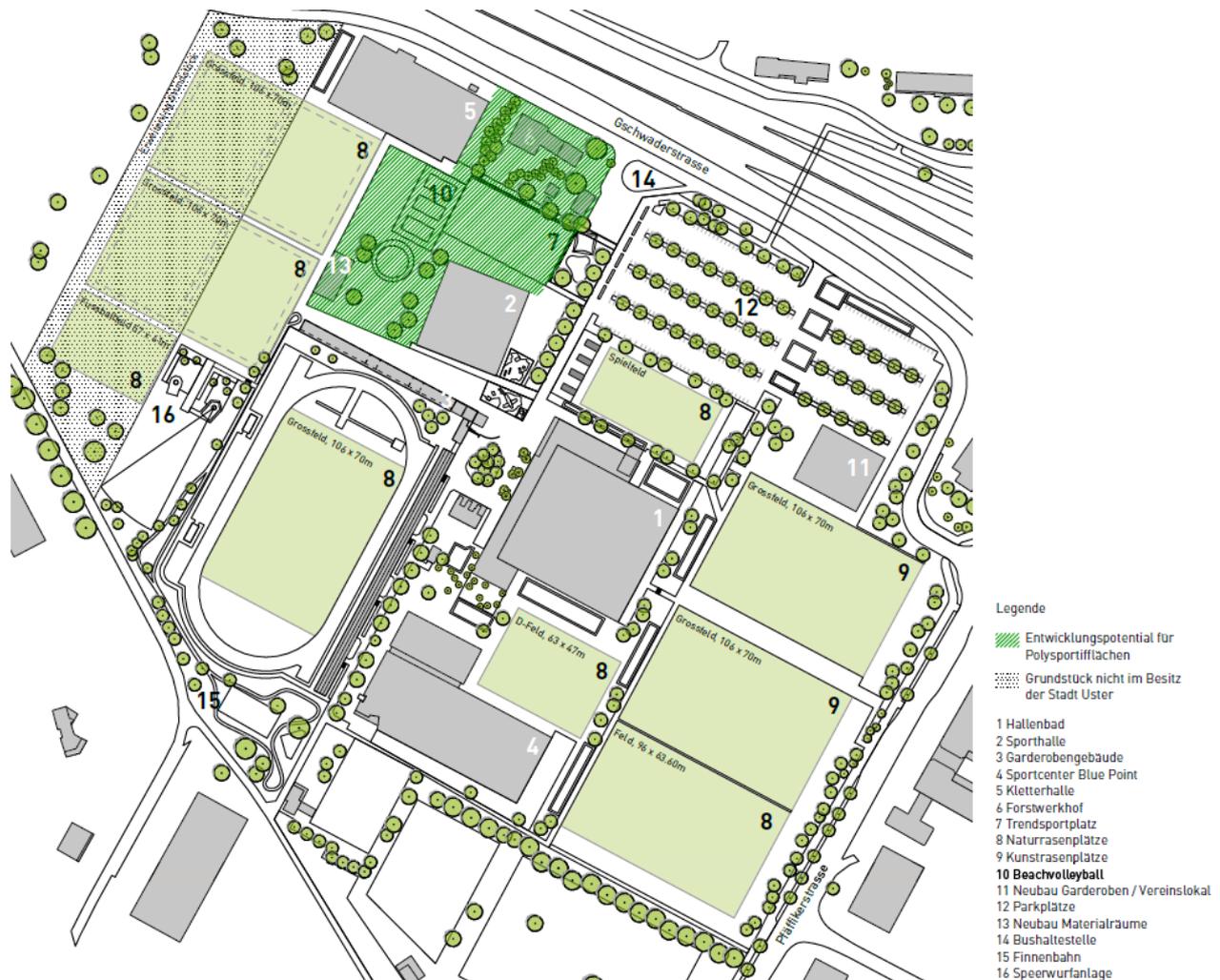
- Erhalt von Kulturland: Das von der Erweiterung betroffene Gebiet befindet sich aktuell in der kantonalen Landwirtschaftszone Lk und ist als Fruchtfolgefläche (FFF) bezeichnet, womit dem Sachplan FFF des Bundes nachgekommen wird. Nach Art 3 Abs. 2 RPG sind Landschaften grösstmöglich zu schonen und FFF zu erhalten.
- Haushälterische Bodennutzung: Die Siedlungsentwicklung ist nach innen zu lenken (Art. 1 RPG). Die bestehende Anlage befindet sich teilweise bereits ausserhalb des Siedlungsgebiets nach kantonalem Richtplan.
- Ausreichendes Sportangebot für die kommunale und regionale Nachfrage: Die Interessen der Stadt sind im Bedarfsnachweis erläutert.

### Bewertung:

- Die Erweiterung der Sportanlage zur Erfüllung kommunaler und regionaler Aufgaben steht im Konflikt mit den nationalen Interessen von Landschaftsschutz und Kulturlanderhalt wie auch der Innenentwicklung.

### Interessensabwägung:

- Gemäss Sachplan FFF des Bundes sind FFF nicht absolut geschützt und daher einer Interessensabwägung zugänglich (Art. 30 Abs. 1 bis lit. a).
- Mit der Konzentration des städtischen Sportangebots im Buchholz können einerseits Synergien im Raumbedarf und der Energieversorgung genutzt werden, andererseits kann durch die gute verkehrliche Erschliessung eine Vermeidung von Freizeitverkehr in Uster und eine Verbesserung des Modalsplits (Busanbindung, Veloverbindungen) erreicht werden. Die Auslagerung einzelner Sportarten ist somit weder flächeneffizient noch nachhaltig, die Standortgebundenheit ist gemäss obigen Ausführungen gegeben. Valable alternative Standorte bestehen nicht.
- Allerdings bestehen heute noch Reserven im bestehenden Areal der Sportanlage, weshalb eine Einzonzung erst bei ausgewiesenem Bedarf erfolgen soll. Zudem ist der Verbrauch von FFF minimal zu halten und durch Bodenaufwertungen auf Gemeindegebiet zu ersetzen. Dies gilt es bei der Vorbereitung einer Einzonzung (Dimensionierung) mit einer Vorstudie zu berücksichtigen. Der Richtplaneintrag S4.40 enthält Anforderungen, welche bei einer Einzonzung und Realisierung von Bauten auf dieser Fläche zu erfüllen sind.



Entwicklung Sportanlage Buchholz (Quelle: Gesamtplanung Sportanlage Buchholz Uster, Machbarkeitsstudie vom 17. Dezember 2018, aktualisiert 3. August 2023)

## S5 Nutzungen Absicht

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

Das Verständnis von Arbeiten wird sich aufgrund der Globalisierung und Digitalisierung stark verändern. Dies hat auch räumliche Auswirkungen, einerseits auf den Raumbedarf der Arbeitgebenden, andererseits auf das Mobilitätsverhalten der Arbeitnehmenden. Unter neuen Arbeitswelten werden im Richtplan daher neue Formen der Arbeitsorganisation, insbesondere im Dienstleistungssektor, verstanden. Hierzu zählen unter anderem Coworking, flexibles Arbeiten oder Homeoffice.

Die Festlegungen für Arbeitsplatzgebiete werden je nach ihrer Eignung aufgrund von Erschliessung, sensible benachbarte Nutzungen und heutigen Nutzungsmöglichkeiten formuliert. Personenintensive

	<p>Nutzungen beschreiben dabei Betriebe mit einer hohen Arbeitsplatzdichte und/oder einem hohen Kundenaufkommen. Dies sind tendenziell Betriebe aus dem Dienstleistungssektor.</p>
Arbeitsparks	<p>Mehrere Gebiete werden als Arbeitsparks ausgeschieden. Der Fokus liegt hier u.a. auf der Verträglichkeit von Wohnen und Arbeiten.</p>
Industrie- und Gewerbeparks	<p>Die Industrie- und Gewerbeparks werden in verschiedene Vorranggebiete (z.B. bezüglich lärmintensiver und industrieller Nutzungen) unterteilt. Der Fokus wird jeweils auch auf die Einbettung in das umliegende Siedlungsgefüge gelegt.</p>
Zentren	<p>Die Handlungsanweisungen zu den zwei Zentren in Uster und Nänikon definieren die gewünschten Nutzungen an diesen Standorten, wobei das Ustermer Zentrum als Regionalzentrum zu entwickeln ist.</p>
Subzentren	<p>Die Subzentren werden als Stadtteil-Treffpunkte ausgebildet. Sie übernehmen wichtige Funktionen für die Quartiersversorgung.</p>
Mischgebiete (Mischnutzung)	<p>Die Mischgebiete finden sich primär in den Zentren Uster und Nänikon, korrespondieren also mit den definierten Zentren. Für jedes Mischgebiet wird die gewünschte Nutzung definiert.</p>
Wohnangebot	<p>Das restliche Siedlungsgebiet dient primär der Wohnnutzung. Es werden Ziele für ein qualitatives und breites Wohnangebot definiert.</p> <p>Zum Wohnangebot zählen auch die Nächsterholungsräume, welche aus Grünflächen und Freiräumen im Wohnungs-, und Quartierbereich bestehen, und im Gegensatz zu den Naherholungsgebieten nicht im Teil Landschaft Kapitel L3 Erholung enthalten sind.</p> <p>Bei der Begleitung von grösseren Bauprojekten besteht für die Stadt die Chance, sich für im jeweiligen Stadtteil untervertretenen Wohnungstypen einzusetzen. Dies kann beispielsweise eine Preiskategorie oder Wohnungsgrösse mit örtlich unterdurchschnittlichem Angebot sein. Damit werden sozial durchmischte Stadtteile mit einem vielfältigen Wohnraumangebot angestrebt.</p>

## **S6 Stadtklima**

### Absicht

Für das in der Raumplanung relativ junge Thema wurde mit der Stadtklimaplanung eine spezifische Auslegeordnung erarbeitet. Auf dieser Grundlage werden die Richtplaneinträge abgeleitet. Zudem erfolgt eine Abstimmung mit dem Massnahmenplan Klima der Stadt Uster und dem revidierten kantonalen Richtplan.

### Abgrenzung

Die Festlegungen im kommunalen Richtplan basieren mehrheitlich auf der Karte «Klimamodell: Planhinweiskarte» des Kantons Zürich. Sie sind auf ein Minimum beschränkt. Das Ziel ist es, die Bedeutung des Stadtklimas für die kommende Entwicklung darzulegen und die Grundlagen für die anschliessende Nutzungsplanung zu schaffen. Da aktuell eine Revision des PBG zur klimaangepassten Siedlungsentwicklung ansteht, werden noch keine expliziten Massnahmen aufgeführt. In den Handlungsaufträgen wird zwischen Massnahmen und

strengen Massnahmen unterschieden, diese leiten sich aus den Zielen und allgemeinen Festlegungen ab und werden im Rahmen der Nutzungsplanung konkretisiert.

Schnittstelle zum Naturschutz

Viele Klimaaspekte unterstützen auch die ökologische Infrastruktur. Die Themen Naturschutz und Klima überschneiden sich daher in grossen Teilen. Im Richtplan wird versucht, Mehrfachnennungen so weit möglich zu vermeiden.

Priorisierung der Massnahmen

Massnahmen zur Anpassung an den Klimawandel sind seit längerem bekannt. Eine Schwierigkeit ist es, die Massnahmen zu priorisieren. Die aufgeführte Prioritätenordnung gilt als genereller Grundsatz. In erster Priorität ist eine Begrünung anzustreben. Somit ist der natürliche Wasserhaushalt gesichert und die aktive Kühlung durch die Begrünung gegeben. In zweiter Priorität eine ausreichende Beschattung, womit immerhin die kühlende Wirkung der Begrünung erreicht wird. In dritter Priorität ist eine helle Ausgestaltung der Oberflächen zu wählen. Diese Beschattung kühlt nicht aktiv, jedoch wird die Erwärmung reduziert.

## 5 TEIL LANDSCHAFT

### 5.1 Bestehende Grundlagen Landschaft

#### Kantonaler Richtplan

Der kantonale Richtplan legt im Teil Landschaft folgende Strategie fest: Die Landschaft soll insgesamt als Produktions-, Landschafts- und Naturraum erhalten und aufgewertet werden.

Ein wichtiger Ansatz ist dabei, die Nutzungen gezielt zu bündeln und landschaftsverträglich auszugestalten; dies trifft sowohl auf Erholungseinrichtungen als auch auf Bauten ausserhalb der Bauzonen zu.

Der Richtplan Teil Landschaft führt diese Strategie fort, indem die Entwicklungen gezielt geleitet und bewusst Naturräume von Erholungsnutzungen entlastet werden.

Gleichzeitig wird mit dem kommunalen Richtplan Teil Landschaft der Druck auf die Fruchtfolgefläche (FFF) möglichst gering gehalten.

#### Regionaler Richtplan

Der regionale Richtplan baut auf der kantonalen Strategie auf. Spezifiziert werden die Festlegung von Nutzungsprioritäten, die Vernetzung der Natur- und Landschaftsräume sowie die Aufwertung von Gewässern.

Auch diese Ziele führt der kommunale Richtplan Landschaft weiter. Die Nutzungsprioritäten werden über die Differenzierung der Landschaft in Erholungslandschaften und allgemeine Landschaften im kommunalen Richtplan aufgenommen. Den Gewässerrevitalisierungen wird ein eigenes Kapitel gewidmet.

#### Stadtentwicklungskonzept (STEK)

Das STEK beschreibt die Entwicklungsabsicht für Uster. Als Teil davon wurden auch für die Erholungs- und Landschaftsräume wichtige Entwicklungsabsichten und auch Räume beschrieben, die von der Entwicklung auszuklammern sind.

So werden die verschiedenen Landschaftskammern charakterisiert und für diese Entwicklungsabsichten formuliert. In den Gebieten Seefeld und Nänikon-Uster soll die Erholungsnutzung durch neue Flächen, aufgewertete Wegverbindungen und ein Gestaltungskonzept konzentriert werden. Die weiteren Landschaftsräume werden im Gegenzug bewusst als Natur- und Landschaftsräume bewahrt. In diesen Gebieten soll keine zusätzliche Erholungsnutzung stattfinden und durch gezielte Lenkung sollen sensible Bereiche weniger genutzt werden.

Für die Freiräume im weiteren Siedlungsgebiet wurden im STEK keine präzisen Aussagen gemacht und es wurde auf bestehende Pläne wie den Masterplan Aabach verwiesen.

## Kantonales Inventar der Landschaftsschutzobjekte

Diese Stossrichtung wird im kommunalen Richtplan über die Zielsetzung zur allgemeinen Landschaft sowie zu den Erholungslandschaften aufgenommen. Im weiteren Siedlungsgebiet wurden die Aussagen basierend auf den Absichten des STEK präzisiert.

Gemäss dem neuen kantonalen Inventar der Landschaftsschutzobjekte vom 14. Januar 2022 liegen sechs Landschaftsschutzobjekte (teilweise) auf dem Gemeindegebiet von Uster:

- Objekt Nr. 1085: Drumlinlandschaft Nossikon - Sulzbach
- Objekt Nr. 1521: Greifensee
- Objekt Nr. 7014: Drumlin Höchi, Nänikon
- Objekt Nr. 7157: Schmelzwasserrinne Aathal
- Objekt Nr. 7183: Seitenmoränenlandschaft Freudwil
- Objekt Nr. 7188: Drumlinkette Burg-Stauberberg-Buechhalden-Tämbrig

Die Landschaftsschutzobjekte werden im kommunalen Richtplan in der Themenkarte L2 Landschaftsräume als übergeordnete Festlegungen dargestellt und in den Handlungsaufträgen zu den kommunalen Landschaftsräumen erwähnt. Objekt Nr. 7188 ist durch räumliche Festlegungen in der Themenkarte L3 Erholung und der Themenkarte S2 Siedlungscharakter berücksichtigt. Wie beispielsweise auch das ISOS, ist das Inventar der Landschaftsschutzobjekte in den Siedlungskarten zwecks Lesbarkeit nicht enthalten. Das Inventar ist bei davon betroffenen Festlegungen in den Handlungsaufträgen aufgeführt.

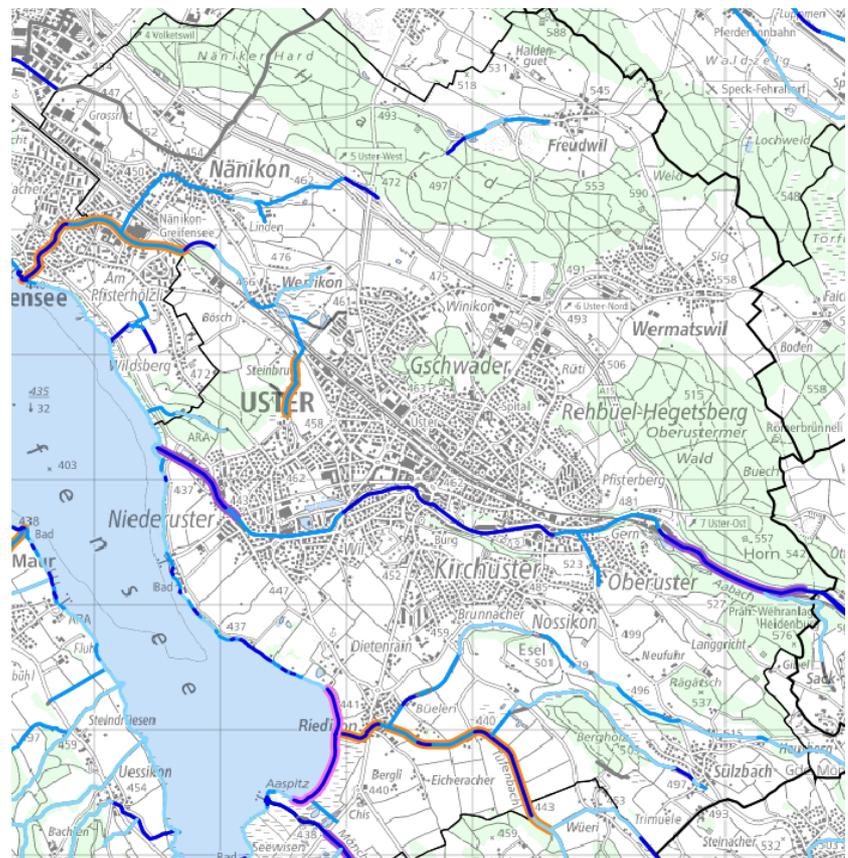
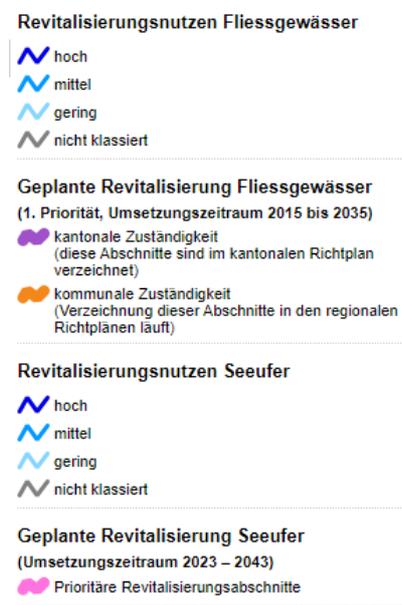
## Inventar 80

Gemäss dem Inventar 80 befinden sich verschiedene Naturschutzobjekte überkommunaler Bedeutung auf dem Gemeindegebiet von Uster. Diese werden im kommunalen Richtplan in der Themenkarte L4 Naturschutz und Biodiversität als übergeordnete Festlegungen dargestellt und in den Handlungsaufträgen zu den kommunalen Einträgen erwähnt.

## Kantonale Revitalisierungsplanung

Ausschnitt Kantonale Revitalisierungsplanung

(Quelle: maps.zh.ch, 24. August 2023)



## Vertiefungsstudie III Freiraum-, Naherholungs- und Langsamverkehrskonzept

Die Vertiefungsstudie umfasst den funktionalen Raum Uster-Volketswil und wurde im April 2020 durch die Gemeinden Uster, Volketswil, Schwerzenbach und Greifensee diskutiert.

Die Studie betrachtet die Freiraum-, Naherholungs- und Langsamverkehrsthemen konzeptionell.

Aus der Studie wurden unter anderem Aussagen zu den Erholungsgebieten im Teilbereich Nänikon-Uster abgeleitet. Zudem hatte die Studie Einfluss auf die Langsamverkehrsverbindungen im Richtplan Teil Mobilität.

### **Masterplan Aabach**

Der Aabach ist die prägende Freiraumstruktur in Uster und hat zudem kulturhistorisch eine sehr hohe Bedeutung. Um Entwicklungsabsichten zu formulieren und koordinieren, wurde 2005 der Masterplan Aabach von Kanton und Stadt gemeinsam erarbeitet.

Der Masterplan bildete eine Grundlage für das STEK und im Richtplan wurden die Erholungsräume mit dem Masterplan abgeglichen.

### **Landschaftsentwicklungskonzept (LEK)**

Das kommunale Konzept wurde 2006 verabschiedet und hatte das Ziel, den ökologischen Ausgleich der Bereiche Landwirtschaft, Forstwirtschaft, Fliessgewässer, Natur und Landschaft ausserhalb des Siedlungsgebiets zu koordinieren.

Aus dem Konzept wurden die Inhalte, welche aktuell und in keinem anderen Planwerk aufgeführt sind, sowie die Vernetzungskorridore übernommen.

### **Kommunales Inventar der Natur- und Landschaftsschutzobjekte (INL)**

Parallel zum LEK wurde das kommunale Inventar der Natur- und Landschaftsschutzobjekte (INL) erarbeitet und 2006 verabschiedet. Es wurde im Jahr 2020 grundlegend überarbeitet. Parallel zur Richtplanrevision wurde die zum INL gehörende Schutzverordnung zum Schutze der Naturobjekte von kommunaler Bedeutung (SVO) überarbeitet und am 12. September 2023 festgesetzt. Damit wurden 83 Objekte unter kommunalen Naturschutz gestellt. Diese werden in den Karten der kommunalen Richtplanung aus graphischen Gründen nicht dargestellt.

### **Biodiversitätskonzept Uster (BIK)**

Das Biodiversitätskonzept löst das LEK ab und aktualisiert die kommunale Strategie im Themenfeld Biodiversität. Das Konzept wurde durch den Stadtrat im April 2021 genehmigt und im Mai 2021 vom Gemeinderat zur Kenntnis genommen. Entsprechende Budgetanpassungen folgten ab 2022.

Die Zielsetzungen des Konzeptes wurden bei der Erarbeitung des kommunalen Richtplans umfassend berücksichtigt.

### **Massnahmenplan Naturgefahren Uster (MANAGE)**

Der Massnahmenplan Naturgefahren Uster wurde 2006 erarbeitet, um die Gefährdung durch Naturgefahren abzuschätzen. Dabei wurde bei den kommunalen Gewässern Handlungsbedarf festgestellt, der mit einer entsprechenden Priorisierung versehen wurde.

Der kommunale Richtplan nimmt diese Priorisierung für die Revitalisierungsplanung auf und gleicht diese mit der kantonalen Revitalisierungsplanung ab.

### **Gestaltungspläne der Stadt Uster**

Auf dem Stadtgebiet von Uster finden sich zahlreiche Gestaltungspläne. Diverse Gestaltungspläne machen Aussagen zu Freiräumen.

Im Richtplan werden diejenigen Freiräume abgebildet, die eine hohe Relevanz für das städtische Freiraumgefüge aufweisen.

## 5.2 Erläuterungen zu den Festlegungen

### Bedeutung des kommunalen Richtplans Landschaft

Der Richtplan Teil Landschaft enthält bestehende und geplante Elemente der Handlungsfelder Landschaftsräume, Naturschutz, Erholungsgebiete, Gewässer und weitere themenverwandte Festlegungen. Dabei werden Objekte abgebildet, die eine raumplanerische Bedeutung haben oder für die Koordination dieser Themen relevant sind.

Der Richtplan Teil Landschaft bildet in jedem Handlungsfeld übergeordnete und kommunale Einträge ab.

### Gliederung

Der Richtplan Teil Landschaft enthält die im öffentlichen Interesse für die Raumplanung wichtigen Erholungs-, Natur- und Landschaftsräume von kommunaler Bedeutung. Die Massnahmen sind vielschichtig und sowohl thematisch als auch räumlich eng miteinander, und mit den anderen Teilrichtplänen, verwoben. Der Richtplan Teil Landschaft ist in folgende Kapitel gegliedert, wobei die Reihenfolge keine Priorisierung darstellt:

- L1 Gesamtstrategie
- L2 Landschaft
- L3 Erholung
- L4 Naturschutz und Biodiversität
- L5 Gewässer
- L6 Weitere Festlegungen

### L1 Gesamtstrategie

Absicht

Das Kapitel zeigt die beabsichtigte Stossrichtung auf. Im STEK wurde das Ziel formuliert, die Erholungsentwicklung in zwei Landschaftskammern zu bündeln und somit die anderen Landschaftsräume zu entlasten. Dieses Ziel wird ergänzt mit der Absicht, die bestehenden Freiräume mit einem attraktiven Wegnetz zu einem Freiraumsystem zu verweben.

Als übergeordnetes Ziel wird zudem festgelegt, dass alle Freiräume einen Beitrag für eine intakte Siedlungsnatur und ein angenehmes Lokalklima leisten sollen. Dies hat sowohl auf private Aussenräume wie auch auf Strassen und Plätze eine grosse Auswirkung.

### L2 Landschaft

Absicht

Das zweite Kapitel definiert die Ziele für unterschiedliche Landschaftskammern ausserhalb des Siedlungsgebiets. Bei den Karteneinträgen zum kommunalen Landschaftsraum handelt es sich um Gebiete, welche aus ihrer Identität heraus weiterentwickelt werden sollen. Die Zielsetzungen zu den Landschaftsräumen basieren auf dem STEK und wurden mit dem Biodiversitätskonzept und dem Landschaftsentwicklungskonzept abgeglichen. Die Handlungsaufträge richten sich an den Landschaftsraum, welcher auch Naturschutz- oder Erholungsflächen enthalten kann, als Ganzes. Damit wird der Erhalt und die Weiterentwicklung von acht Landschaftsräu-

men entsprechend ihren Eigenarten sichergestellt. Die Handlungsaufträge ergänzen die Ziele aus überkommunalen Landschaftsschutzinventaren und Richtplaneinträgen.

Zusätzlich zum STEK wird die Landschaftskammer Grossriet definiert, dies als Resultat der Volksabstimmung von 7. März 2021 zur Aufhebung der dortigen Reservezone.

### L3 Erholung

Absicht

Im dritten Kapitel werden die Zielsetzungen der Erholungsräume definiert. Die Erholungsräume umfassen neben den Entwicklungsabsichten des STEK auch alle bestehenden Freiräume mit einer Relevanz für das städtische Freiraumgefüge. Die abgebildeten Erholungsräume und Freihaltegebiete mit konkreter Widmung sollen anschliessend in der Nutzungsplanung gesichert werden.

Räumlich differenzierte Entwicklungsabsichten

Die Zielsetzungen unterscheiden sich für Erholungsräume in der Landschaft und für solche mit Bezug zum Siedlungsgebiet. In der Landschaft werden die Erholungsräume sehr zurückhaltend und in Koordination mit den Zielsetzungen des Naturschutzes entwickelt. Im Siedlungsgebiet und den Landschaftsräumen Seefeld und Nänikon-Uster hat die Erholung einen höheren Stellenwert, jedoch sind auch in diesen Freiräumen ökologische und lokalklimatische Aspekte wichtig.

Für die Zuweisung von Erholungszonen im Rahmen der Nutzungsplanrevision wurden die Erholungsgebiete wo sinnvoll konkretisiert. Unterschieden werden die Kategorien:

- allgemeines Erholungsgebiet
- besonderes Erholungsgebiet, Sportanlage (z.B. Tennis, Reiten)
- besonderes Erholungsgebiet, Parkanlage
- besonderes Erholungsgebiet Cevihütte/Pfadiheim
- besonderes Erholungsgebiet, Familiengärten
- Freihaltegebiet (Gebiete zur Trennung oder Gliederung von Bauzonen mit Erholungsfunktion für die Bevölkerung, teilweise mit Schutzzielen überlagert (z.B. Aussichtsschutz, Naturschutz))

Die Kategorien sind angelehnt an den regionalen Richtplan. Keine Konkretisierung wurde vorgenommen bei Erholungsgebieten in Landwirtschaftszonen oder überkommunalen Zonen (Fk, Lk, Wald) und in Handlungsaufträgen an Reservezonen. Ebenfalls auf eine Konkretisierung verzichtet wurde bei Einträgen zu bestehenden oder geplanten Plätzen oder Anlagen, welche in Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen (Oe) oder Gestaltungsplänen liegen.

Schnittstelle Waldentwicklungsplan

Das STEK hat die stadtnahen Wälder in das Freiraumsystem miteingebunden. Aufgrund von Art. 18 Abs. 3 RPG kann der kommunale Richtplan jedoch keine behördenverbindlichen Aufträge in Waldgebieten geben. Der kommunale Richtplan hat dennoch den Anspruch, waldrelevante Themen wie Erholung oder Naturschutz aus einer Gesamtsicht heraus abzubilden. Folglich wurden die Inhalte aus dem STEK auch in den Waldgebieten richtplankonform überführt, allerdings mit dem Handlungsauftrag der Koordination. Ziel der Einträge

ist, den Koordinationsbedarf mit dem Waldentwicklungsplan (WEP) und die Bedeutung für die stadtnahe Erholungsnutzung aufzuzeigen. Die Einträge enthalten somit keine konkreten Handlungsaufträge zur Umsetzung im Wald. Im Rahmen der Waldentwicklungsplanung können die städtischen Interessen so eingebracht werden. Eine Prüfung der Umsetzbarkeit und eine Interessensabwägung können erst dann erfolgen, wenn die Waldentwicklungsplanung konkretisiert wird. Aus den Koordinationsaufträgen lässt sich kein Anspruch auf die Umsetzung herleiten, da die abschliessende Beurteilung im entsprechenden nachfolgenden Instrument erfolgt. Für die finale Umsetzung von speziellen Einrichtungen ist schlussendlich eine forstrechtliche Bewilligung beim Kanton einzuholen.

Reithof Fohlenhof

Parallel zur Gesamtrevision des kommunalen Richtplans wurde der private Gestaltungsplan Fohlenhof teilrevidiert. Dafür musste auch der bis dahin gültige kommunale Richtplan in diesem Bereich teilrevidiert werden und das Gestaltungsplangebiet wurde neu als Erholungszone Typ C festgelegt. Die beiden Planungsverfahren sind aufeinander abgestimmt. So übernimmt der neue Richtplan den Perimeter des teilrevidierten Richtplans und bildet die Inhalte des Gestaltungsplans soweit nötig mit dem Eintrag L3.24 ab. Wie weiter oben beschrieben ist im «besonderen Erholungsgebiet, Sportanlage» Reiten möglich.

Da die Teilrevision des Gestaltungsplans Fohlenhof erst kürzlich vom Gemeinderat festgesetzt wurde, sind die im Richtplan übernommenen Inhalte im Sinne der Planungssicherheit bei der Festsetzung nicht erneut diskutierbar.

#### **L4 Naturschutz und Biodiversität** Absicht

Im Gegensatz zum STEK wird der Naturschutz im Richtplan umfassender behandelt.

Im Bereich Naturschutz verfügt die Stadt Uster bereits über zahlreiche behördenverbindliche Instrumente mit räumlichem Bezug. Diese unterscheiden sich teilweise stark in ihrer Aktualität und bedürfen eigener Festsetzungsprozesse. Der kommunale Richtplan enthält deshalb Ziele und Festlegungen, welche noch nicht durch andere kommunale Instrumente zum Naturschutz gesichert sind, oder er bildet Ziele ab, welche bei der Revision vorhandener Naturschutzinstrumente zu verfolgen sind. Damit werden Doppelspurigkeiten und widersprüchliche Handlungsaufträge für die Behörden vermieden.

Für die Richtplaneinträge bildeten insbesondere das parallel zur Richtplanung erarbeitete und 2021 festgesetzte Biodiversitätskonzept (BIK) und das kommunale Inventar zum Natur- und Landschaftsschutz (INL), wie auch die kommunale Schutzverordnung (SVO) die wesentlichen Grundlagen.

Der Fokus liegt auf der Vernetzung und dem Erhalt der Biodiversität im Siedlungsraum. Das Vermeiden von Doppelspurigkeiten hat zur Konsequenz, dass der Richtplan nicht alle Naturschutzthemen be-

handelt. Beispielsweise werden für Objekte des kommunalen Naturschutzinventars (INL) und der auf kommunaler Stufe festgesetzten Naturschutzgebiete (SVO) keine Handlungsaufträge formuliert.

Die Landschaftsverbindungen des regionalen Richtplans werden abgebildet, die Vernetzungskorridore werden ebenfalls übernommen und durch kommunale Vernetzungskorridore ergänzt. Die Korridore bezeichnen die wichtigsten grossräumigen Ausbreitungskorridore für Wildtiere zwischen den Lebensraum-Kerngebieten. Die Korridore enthalten naturnahe Bereiche als Trittstein-Biotope und weisen möglichst wenige Hindernisse auf. Dadurch finden boden- oder gewässersgebundene Tiergruppen (Säugetiere, Amphibien, Reptilien, Fische, Wirbellose) Strukturen für ihre täglichen und jahreszeitlichen Aktivitäten und Pflanzenarten mögliche Entwicklungsmöglichkeiten. Vernetzungskorridore sind von Bauten und Anlagen freizuhalten.

## L5 Gewässer

Absicht

Gewässer haben eine grosse Bedeutung als ökologische Vernetzungsachsen, Biotope, Landschaftselemente und Erholungsräume. In Zukunft werden Gewässer weiter an Bedeutung gewinnen, da sie lokal-klimatisch wichtig und für die Bewältigung von Starkregenereignissen und Trockenperioden zentral sind.

Bei anstehenden Revitalisierungsprojekten werden neben dem Hochwasserschutz und der Biodiversität die Themen Erholung und Lokalklima zunehmend an Gewicht gewinnen. Speziell bei der Revitalisierung des Aabachs ist auch der Kontext der industrie-historischen Kleinwasserkraftwerke (KWKW) bestehend aus KWKW Trümpler, KWKW BUAG, KWKW Zellweger, KWKW Lenzlinger Mühle, KWKW Schliiffi, KWKW Turicum zu berücksichtigen.

Priorisierung

Die aufgeführten Revitalisierungsprojekte basieren auf der kantonalen Revitalisierungsplanung (übergeordnete Festlegungen) und der kommunalen Massnahmenplanung für den Umgang mit Naturgefahren (MANAGE), welche 2006 erarbeitet wurde. Die als kommunale Festlegungen erfassten Projekte werden entsprechend dem MANAGE-Bericht priorisiert. Diese Einträge sind nicht Teil der kantonalen Revitalisierungsplanung vom 30. April 2015. Projektierungen sind frühzeitig mit dem Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft (AWEL) zu koordinieren. Die Erteilung der nötigen wasserbaupolizeilichen Bewilligung bzw. Projektfestsetzung und die Ausrichtung von Beiträgen von Bund und Kanton bleiben gemäss AWEL vorbehalten.

Koordinationsbedarf

Die entsprechenden Wasserbauprojekte sollen auch bezüglich Ökologie, Erholung und Stadtklima optimiert werden.

Kantonale Gewässer

Der Aabach ist das bedeutendste Fliessgewässer in Uster und wird als kantonales Gewässer durch den Kanton beplant. Der Abschnitt des Baches im Siedlungsgebiet wird aktuell vom Kanton nicht als prioritär betrachtet. Da dieser Abschnitt aber für die städtebauliche Qualität von grosser Bedeutung ist, wird hier ein «kommunales Anliegen an übergeordnete Festlegungen» formuliert. Ziel dieses Eintra-

ges ist es, auf den Masterplan Aabach abgestimmte Wasserbauprojekte am Aabach in den übergeordneten Planungen festzusetzen resp. voranzutreiben. Damit beschliesst der Gemeinderat einen Handlungsauftrag für die städtische Planung gegenüber den kantonalen Stellen.

## **L6 Weitere Festlegungen**

### Absicht

Die weiteren Festlegungen umfassen Aussichtspunkte, Kulturobjekte und weitere schützenswerte Objekte. Diese Themen werden aufgenommen, da die übergeordneten Richtplanungen für Uster entsprechende Aussagen treffen und diese als Koordinationsinhalt abgebildet werden. Zudem werden Aussichtspunkte und Kulturobjekte aus den bestehenden kommunalen Richt- und Nutzungsplanungen fortgeführt.

## 6 TEIL MOBILITÄT

### 6.1 Vorbemerkungen

#### Absichtserklärung Kanton Zürich – Stadt Uster

Bereits 2015 haben sich die kantonalen Ämter Amt für Verkehr und Amt für Raumentwicklung gemeinsam mit der Stadt Uster Gedanken zur zukünftigen Siedlungs- und Mobilitätsentwicklung Usters gemacht. Das anhaltende Wachstum, der dannzumal festgestellte hohe Anteil des motorisierten Individualverkehrs am Modalsplit und das zusätzliche Potenzial in Siedlungsflächen an peripheren Stadtlagen waren die Treiber der Überlegungen. Ein gemeinsamer Planungsprozess in den Jahren 2015 und 2016 mündete in einer gemeinsam formulierten Absichtserklärung, welche als Grundlage für die weiteren Planungen der Stadt Uster und des Kantons dienen.

Folgende Stossrichtungen wurden vereinbart und durch die Regierungsräte der Volkswirtschaftsdirektion und der Baudirektion als auch vom Stadtrat Uster im November, respektive Dezember 2016 unterzeichnet:

*Uster stärkt seine Zentrumsfunktion in der Region*

*Uster soll in Zukunft seine Zentrumsfunktion in der Region Oberland verstärkt wahrnehmen. Die räumliche Konkretisierung des eigentlichen Zentrumsgebiets und der inneren Verdichtung erfolgt im Rahmen der Erarbeitung des Stadtentwicklungskonzeptes.*

*Der Modalsplit wird zugunsten des Fuss-, Velo- und öffentlichen Verkehrs verändert*

*Der Binnenverkehr innerhalb der Stadt Uster soll künftig zu einem grossen Teil über den Fuss- und Veloverkehr abgewickelt werden.*

*Der Ziel-/Quellverkehr soll zu einem grossen Teil über den öffentlichen Verkehr abgewickelt werden. Auf kurzen und mittleren Distanzen soll das Velo eine attraktive Alternative darstellen.*

*Der Neuverkehr aus der Siedlungsentwicklung soll (gemäss kantonalem Richtplan vom 18. September 2015 und Gesamtverkehrskonzept 2006) zu einem überwiegenden Teil über den öffentlichen Verkehr sowie den Fuss- und Veloverkehr abgewickelt werden.*

*Die Kapazitäten für den MIV werden nicht erhöht*

*Die Kapazitäten für den MIV in Uster (Fahrzeuge pro Stunde) sollen auch zukünftig dem heutigen Stand entsprechen: Neue Kapazitäten durch Netzergänzungen und/oder Ausbauten erfordern Kapazitätsreduktionen auf dem bestehenden Strassennetz.*

*Der West-Ost Durchgangsverkehr soll auf der Autobahn und der Nord-Süd-Durchgangsverkehr auf einer Achse gebündelt werden.*

*Bestehende, beschlossene (Uster West) und allenfalls neue Kantonsstrassen sollen einen Beitrag zur funktionalen und gestalterischen Aufwertung des Stadtzentrums leisten sowie zur angestrebten Veränderung des Modalsplits beitragen.*

Basierend auf dieser Vereinbarung hat die Stadt Uster das STEK mit integriertem Gesamtverkehrskonzept (GVK) unter Begleitung der kantonalen Amtsstellen erarbeitet und das Verkehrssystem unabhängig der Eigentums- und Zuständigkeitsverhältnisse entwickelt.

Entsprechend weichen das GVK und die resultierenden Anforderungen an die funktionalen Verbindungen und die Funktion der Strassenräume von den derzeit festgesetzten, übergeordneten Planungen teilweise ab. Der kommunale Richtplan der Stadt Uster folgt somit dem beschlossenen bottom-up-Ansatz, welcher in der Absichtserklärung explizit vereinbart wurde:

*«Der Kanton berücksichtigt bei den weiteren Planungen die Ergebnisse der revidierten Ortsplanung. Im Anschluss an die Festsetzung der kommunalen Richtplanung überprüft der Kanton zeitnah den Anpassungsbedarf des kantonalen Richtplanes, insbesondere bezüglich des kantonalen Verkehrsnetzes. Darauf basierend leitet er die nächsten Planungsschritte zur Anpassung seiner Infrastrukturen ein.»*

Um die Planungshoheit der einzelnen Planungsstufen nicht vorwegzunehmen, werden Begehren der Stadt zur Anpassung übergeordneter Planungsinstrumente in einer eigenen Kategorie dargestellt.

## 6.2 Bestehende Grundlagen Mobilität

### Kantonaler Richtplan

Der kantonale Richtplan legt im Bereich Verkehr auf Ustermer Stadtgebiet die Bahnlinien sowie die Autobahnen und Kantonsstrassen fest. Für die kommunale Richtplanung relevant ist der Neubau der Autobahn zwischen Oberuster und Hinwil (Oberlandautobahn), welche Anpassungen des kantonalen Strassennetzes im Osten von Uster erfordert und die Erschliessung in Richtung Osten aufwertet.

Im kantonalen Richtplan ebenfalls festgelegt sind die beiden geplanten Projekte «Moosackerstrasse» und «Uster-West», welche für eine Entlastung des Zentrums vom Durchgangsverkehr sorgen sollen. Das Projekt Uster-West wird durch den Kanton gemäss Regierungsratsbeschluss vom Juli 2020 nicht mehr weiterverfolgt, weshalb die damit zusammenhängenden Festlegungen im kantonalen Richtplan hinfällig werden (siehe auch die Erläuterungen zu den Festlegungen des Kapitels V2). Die Stadt Uster hat als Folge dem Kanton die Streichung des Eintrags zum Projekt «Uster-West» aus dem kantonalen Richtplan beantragt.

Das Projekt «Moosackerstrasse» ist durch den Beschluss des Kantons zu «Uster-West» nicht betroffen und soll weiterverfolgt werden. Es ist dementsprechend in den kommunalen Richtplan übernommen worden.

### Kantonaler Velonetzplan

Der kantonale Velonetzplan legt mit Fokus auf den Alltagsverkehr Veloschnellrouten, Hauptverbindungen und Nebenverbindungen fest. Seit der Überführung in die regionalen Richtpläne ist der Velonetzplan behördenverbindlich.

Als hochwertige Verbindungen bündeln Veloschnellrouten den überregionalen Veloverkehr. Sie werden entlang von Korridoren mit der stärksten Nachfrage eingesetzt und verknüpfen wichtige Ziele auch

über grössere Entfernungen. Wo das Potenzial und/oder die Nachfrage gross sind, werden Hauptverbindungen eingesetzt. Die Nebenverbindungen stellen das Basisnetz dar.

Das kantonale Velonetz wird bei der Erarbeitung des kommunalen Richtplans grundsätzlich berücksichtigt und in diesen integriert.

### **Regionaler Richtplan**

Der regionale Richtplan präzisiert den kantonalen Richtplan und legt unter anderem die kantonalen Verbindungsstrassen, Strassenraumumgestaltungen, Parkieranlagen, Radwege, Fuss-/Wanderwege und Aufwertungen des Bustrassees fest.

Die Festlegungen des regionalen Richtplans wurden bei der Erarbeitung des kommunalen Richtplans grundsätzlich berücksichtigt und in diesen integriert. Weichen die Absichten der Stadt Uster von der regionalen Richtplanung ab, werden diese als Begehren dargestellt. Eine detaillierte Erläuterung dazu findet sich in Kapitel 6.3. Die neue Greifenseestrasse wird als Folge der Volksabstimmung (Annahme des stadträtlichen Gegenvorschlags am 7. März 2021) zur Streichung aus dem regionalen Richtplan beantragt.

### **Gesamtverkehrskonzept (GVK)**

Das GVK wurde im Hinblick auf das STEK erarbeitet. Das GVK liefert einerseits die Grundlagen für das STEK, zeigt andererseits aber auch auf, welche verkehrlichen Massnahmen notwendig sind, um die mit dem STEK angestrebte Siedlungsentwicklung zu ermöglichen. Das GVK und das STEK wurden parallel erarbeitet und eng aufeinander abgestimmt.

Das Gesamtverkehrskonzept legt das Zielbild «Verkehr und Mobilität für den Stadtraum Uster im Jahr 2035» und die Stossrichtungen zur Erreichung des formulierten Zielbilds fest.

Folgende fünf Stossrichtungen sind gemäss dem Zielbild Mobilität 2035 («Uster steigt um!») zu verfolgen:

- Aufwertung Hauptstrassennetz
- Verkehrsberuhigtes Zentrum
- Optimierung der Verkehrssicherheit und Aufenthaltsqualität
- Stärkung der Fuss- und Veloverkehrsanbindung
- Stärkung des öffentlichen Verkehrs

Das Zielbild und die zu verfolgenden Stossrichtungen wurden in den kommunalen Richtplan integriert.

### **Stadtentwicklungskonzept (STEK)**

Das STEK beinhaltet die strategischen Stossrichtungen der räumlichen Stadtentwicklung von Uster bis 2035. Es gliedert sich in vier Themenbereiche, welche jeweils ein übergeordnetes Ziel verfolgen. Einer der Themenbereiche ist das Thema Mobilität. Dieses steht unter dem Ziel «Uster steigt um!» und ist in folgende Leitsätze unterteilt:

- Uster fördert den Fuss- und Veloverkehr

- Die Velostadt verbessern
- Das Fusswegnetz ausbauen
- Verkehrssicherheit und Aufenthaltsqualität optimieren
- Uster stärkt den öffentlichen Verkehr
  - Den Bushof am heutigen Standort ausbauen
  - Die Fahrplanstabilität mit Durchmesserlinien und Anpassungen in der Verkehrsführung verbessern
  - Das Liniennetz anpassen und erweitern
- Uster verfügt über ein funktionales Hauptstrassennetz
  - Erreichbarkeit sicherstellen
  - Angebotsorientierte Planung
- Uster gestaltet seine Strassenräume urban
  - Das Hauptstrassennetz aufwerten
  - Weitere Aufwertung des Hauptstrassennetzes mit neuen Verkehrsinfrastrukturen

Die Leitsätze und deren räumliche Umsetzung im STEK wurden in den kommunalen Richtplan integriert.

### **STEK-Ergänzungsbericht**

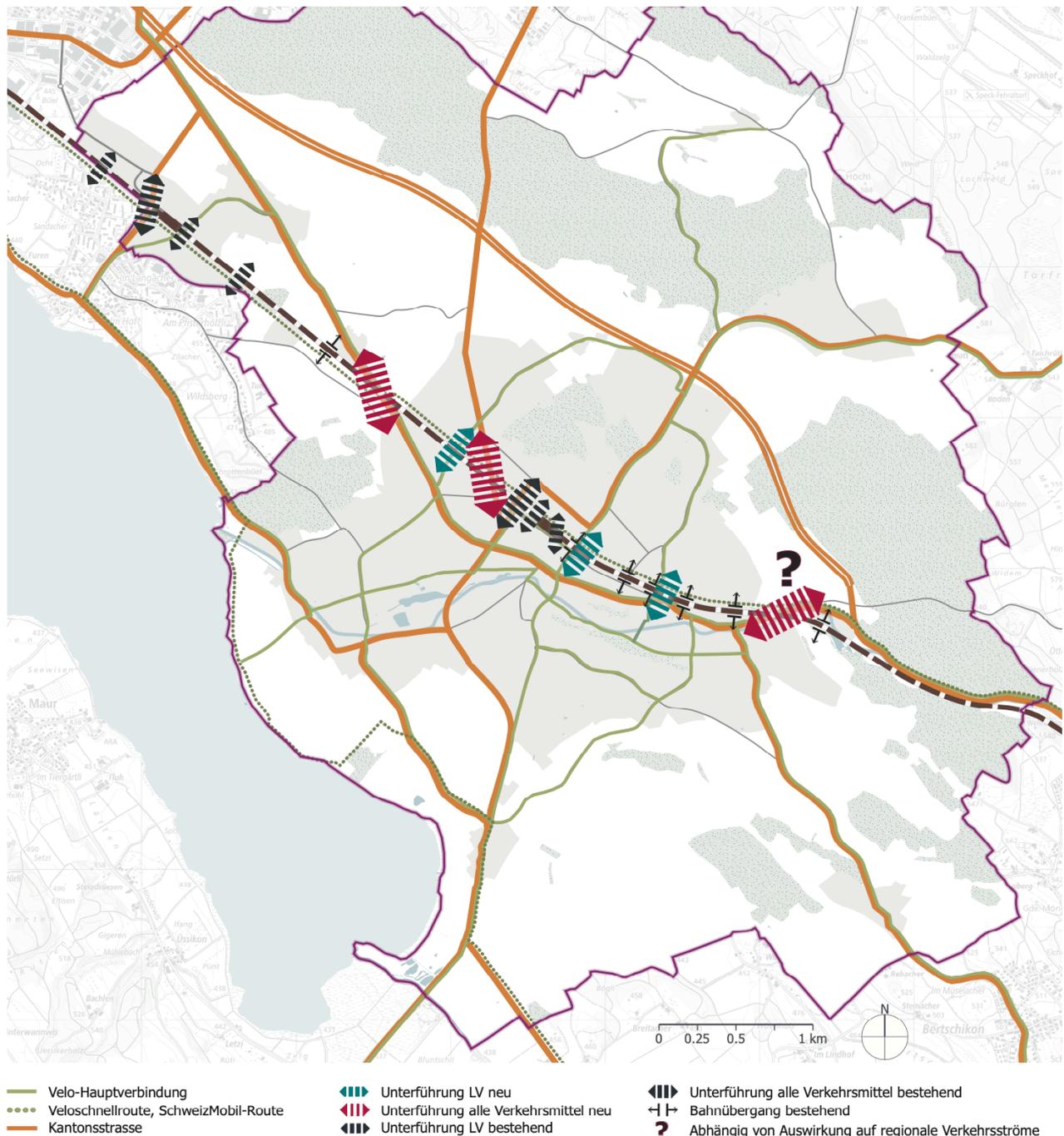
Der STEK-Ergänzungsbericht wurde aufgrund des Abbruchs des Projektes «Uster-West» erarbeitet und ist als zusätzliches Kapitel des STEK zu verstehen. Der Bericht behandelt die städtische Haltung zum Umgang mit dem Ausbau der S-Bahn (STEP AS 2035) und den damit verbundenen Auswirkungen auf diebahnquerenden Strassen nach dem Projektabbruch von «Uster-West». Es aktualisiert diesbezüglich das STEK.

Der Ausbau der S-Bahn und die daraus resultierenden längeren Barrierschliesszeiten haben wesentliche Auswirkungen auf das gesamte Verkehrsnetz der Stadt Uster mit all seinen Verkehrsträgern. Im STEK-Ergänzungsbericht wurde daher ein Bahnquerungskonzept erarbeitet, welches auf Unter- bzw. Überführungen auf den kantonalen Hauptverkehrsachsen Winterthurerstrasse und Zürichstrasse für den MIV, den Fuss- und den Veloverkehr setzt. Eine weitere Unterführung ist an der Aathalstrasse vorgesehen. Deren Auswirkungen auf die regionalen Verkehrsströme sind jedoch noch nicht vollständig geklärt. Weiter bestehen Konflikte mit dem Grundwasser- respektive Moorschutz, deren Auswirkungen noch nicht abschliessend geklärt sind. Ergänzend sind kommunale Unter-/Überführungen für den Fuss- und Veloverkehr auf der Brunnenstrasse/Bahnhofstrasse, Wermatswilerstrasse und Gschwaderstrasse vorgesehen.

Aufnahme und Darstellung von Unter-/Überführungen im Richtplan

Die Bahnquerungen sind stufengerecht im kantonalen, regionalen und kommunalen Richtplan abgebildet, abhängig von Strasseneigentümer und Funktion. Die Richtpläne machen jedoch keine Aussage dazu, ob die Bahnquerungen à Niveau, als Über- oder Unterführung gebaut oder geplant sind. So werden Unter- und Überführungen weder im kantonalen noch im regionalen Richtplan dargestellt und als Massnahme aufgenommen. Entsprechend ist die Aufnahme von Unter- oder Überführungen auch im kommunalen Richtplan nicht mög-

lich. Da die Entflechtungsprojekte der Bahnquerungen grossen Einfluss auf die Funktion des Strassennetzes haben, werden sie in diesem Erläuterungsbericht beschrieben. Damit kann auch die Nachvollziehbarkeit von richtplanrelevanten Massnahmen aufgrund der geplanten Bahn-Unter- und Überführungen gewährleistet werden.



Themenkarte Bahnquerungen  
Quelle: STEK Ergänzungsbericht

#### Unterführung Winterthurerstrasse

Die Winterthurerstrasse ist eine Hauptverbindungsstrasse mit geplanter Velonebenverbindung. An der Winterthurerstrasse ist eine Unterführung für den MIV, den Fuss- und den Veloverkehr geplant. Die Unterführung Winterthurerstrasse ist Voraussetzung für einen

funktionierenden strassengebundenen öffentlichen Verkehr bei der Unterführung Dammstrasse. Analysen zeigen, dass diese zwingend ist, um einen pünktlichen Busverkehr durch die bestehende Unterführung Dammstrasse von und zum Bahnhof zu ermöglichen. Die Unterführung Winterthurerstrasse liegt an der Haupteinfallssache und bringt damit auch dem MIV den grössten Nutzen. Ausserdem macht sie eine Kapazitätsreduktion für den MIV auf der Brunnenstrasse und somit die dort vorgesehene Unterführung für den Fuss- und Veloverkehr möglich. Mit der Unterführung Winterthurerstrasse ist dem Fussgängerübergang an der Berchtoldstrasse zwischen Zentrum und Zeughausareal allergrösste Beachtung zu schenken. Er ist mit grosser Sorgfalt zu planen und mit den flankierenden Massnahmen umzusetzen.

Unterführung Zürichstrasse

Die Zürichstrasse ist eine regionale Verbindungsstrasse mit Velohauptverbindung und querender Veloschnellroute. Sie ist die wichtigste innerstädtische Verbindung zwischen den Ortsteilen Nänikon, Werrikon und Uster. Nach Erarbeitung des Vorprojekts einer Unter- respektive Überführung durch die SBB hat das Bundesamt für Umwelt sowohl eine Unter- wie eine Überführung Zürichstrasse aufgrund des Grundwasserschutzes und des Moorschutzes als nicht bewilligungsfähig eingestuft. Daraufhin hat das Bundesamt für Verkehr die Planung gestoppt.

Unterführung Aathalstrasse

Die Aathalstrasse ist eine regionale Verbindungsstrasse mit einer Velonebenverbindung. An der Aathalstrasse ist langfristig eine Entflechtung notwendig. Die kommunale Haltung kann auf Basis der heutigen Grundlagen nicht abschliessend bestimmt werden. Für den Kanton steht die Planung in Zusammenhang mit dem Lückenschluss der Oberlandautobahn. Es ist durch den Kanton Zürich aufzuzeigen, was die Auswirkungen der regionalen Verkehrsströme sind und wie sich diese im Strassennetz von Uster und insbesondere in Oberuster niederschlagen. Die Bewilligungsfähigkeit bezüglich Grundwasserschutz muss bei der Projekterarbeitung nachgewiesen werden.

Fuss- und Velounterführung  
Brunnenstrasse

Die Brunnenstrasse ist eine kommunale Sammelstrasse mit geplanter Velohauptverbindung und übergeordnetem Fuss- und Wanderweg. An der Brunnenstrasse/Bahnhofstrasse ist eine Unterführung für den Fuss- und Veloverkehr geplant, welche zudem als Zugang zur geplanten unterirdischen Velostation dient. Für den Veloverkehr stellt die Brunnenstrasse auf der Nord-Süd-Achse die wichtigste Verknüpfung von innerstädtischen Zielen dar. Dazu zählen die einfache und direkte Erreichbarkeit der Sportanlagen, des Spitals, des Bahnhofs, des Zentrums und die Verbindung weiter Richtung See.

Fuss- und Velounterführung  
Wermatswilerstrasse

Die Wermatswilerstrasse ist eine kommunale Sammelstrasse mit kommunalem Veloweg und Fussweg. An der Wermatswilerstrasse ist eine Unterführung für den Fuss- und Veloverkehr geplant. Die Wermatswilerstrasse ist die geeignetste Fuss- und Velounterführung öst-

Fuss- und Velounterführung  
Gschwaderstrasse

lich des Zentrums, Sie liegt gut im Velonetz mit einer gewissen Distanz zur Unterführung Brunnenstrasse und verbindet die vom Kanton geplante Veloschnellroute mit der städtischen Velokomfortroute.

Die Gschwaderstrasse ist eine kommunale Sammelstrasse mit Velohauptverbindung. An der Gschwaderstrasse ist eine Unterführung für den Fuss- und Veloverkehr geplant. Die Gschwaderstrasse ist eine wichtige regionale Verbindung zwischen See und Sportanlagen. Das übergeordnete Velonetz im Perimeter Gschwaderstrasse/Winterthurerstrasse sollte bezüglich Velo-Haupt- und Nebenverbindung unter dem Blickwinkel der neuen Unterführung und der Veloschnellroute überprüft werden.

### Weitere Grundlagen

Folgende weitere Grundlagen wurden zur Erarbeitung des kommunalen Richtplans Teil Mobilität beigezogen:

- GIS-Analyse Fussverkehrspotenzial (Quelle: Amt für Mobilität Kanton Zürich)
- Bestehende Langsamverkehrszonen Stadt Uster (Quelle: Stadt Uster)
- Gebietsmanagement Uster-Volketswil, Vertiefungsstudie III, Freiraum-, Naherholungs- und Langsamverkehrskonzept

### Bedeutung des kommunalen Richtplans Teil Mobilität

## 6.3 Erläuterungen zu den Festlegungen

Der Richtplan Teil Mobilität enthält bestehende und geplante Verkehrsinfrastrukturen, die mit der Erfüllung kommunaler und übergeordneter öffentlicher Aufgaben im Zusammenhang stehen und einer räumlichen Abstimmung bedürfen. Der Richtplan Teil Mobilität ist somit ein Koordinationsinstrument, einerseits zwischen den verschiedenen Eigentümern der Verkehrsinfrastrukturen in Uster, andererseits zwischen den verschiedenen Verkehrsmitteln. Zudem koordiniert er die Raumansprüche der Mobilität mit allen anderen raumrelevanten Interessen von Siedlung und Landschaft, namentlich mit den Inhalten der Richtpläne Teile Siedlung, Landschaft und öffentliche Bauten und Anlagen.

### Koordination der Richtpläne der verschiedenen Planungsebenen

Beim Richtplan Teil Mobilität bedarf es wie in Kapitel 6.1 dargelegt einer Koordination der Richtpläne der verschiedenen Planungsebenen Stadt – Region – Kanton. Beim Richtplan Teil Mobilität der Stadt Uster wurde dabei wie erwähnt der bottom-up-Ansatz verfolgt, um ein ganzheitliches Verkehrskonzept zu erreichen. Entsprechend enthält der Richtplan Teil Mobilität zahlreiche Anpassungsbegehren auf kommunaler Stufe für die übergeordneten Richtpläne. Die entsprechenden Einträge im kommunalen Richtplan sind mit einer separaten Legendenkategorie «kommunale Anliegen an übergeordnete Festlegungen (Begehren Gemeinderat)» bezeichnet. Sie erfordern eine Anpassung der übergeordneten Richtpläne, um ihre Wirkung zu entfalten.

Nur mit diesen Anpassungen können die im Dezember 2016 zwischen Kanton und Stadt gemeinsam definierten Ziele erreicht werden.

## Gliederung

Der Richtplan Teil Mobilität enthält die im öffentlichen Interesse für die Raumplanung wichtigen Verkehrsinfrastrukturen von kommunaler Bedeutung und ist in folgende Handlungsfelder gegliedert, wobei die Reihenfolge keine Priorisierung der Verkehrsarten darstellt:

- V1 Gesamtstrategie
- V2 Strassennetz, Strassenraum und Parkierung
- V3 Fussverkehr
- V4 Veloverkehr
- V5 Öffentlicher Verkehr

## V1 Gesamtstrategie

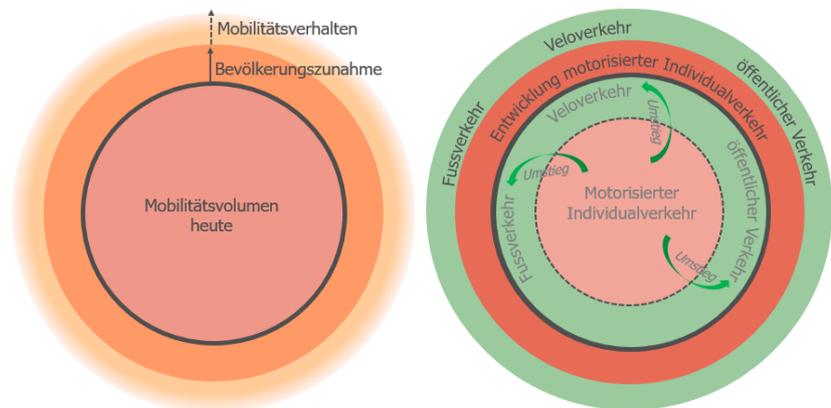
Absicht

Das Kapitel Gesamtstrategie zeigt die grundsätzliche Stossrichtung im Bereich Mobilität auf. Die Gesamtstrategie, welche sich aus dem Kapitel 7.1.9 des STEK sowie dem Massnahmenplan Klima der Stadt herleitet, kann unter dem Motto «Uster steigt um!» zusammengefasst werden. Ziel ist es, das Strassennetz durch das Umsteigen auf den öffentlichen Verkehr, den Velo- und den Fussverkehr zu entlasten. Dabei ist die Verkehrsinfrastruktur auf die Siedlungsentwicklung sowie auf die städtischen und übergeordneten Ziele im Bereich Umwelt und Klima abzustimmen und neue Formen und Möglichkeiten der Mobilität sind zu fördern.

Modalsplit- und Kapazitätsziele

Abbildung links: Mobilitätsvolumen heute (innerhalb schwarzem Kreis) und Entwicklung in der Zukunft aufgrund der Bevölkerungszunahme und steigenden Mobilitätsbedürfnissen

Abbildung rechts: Umsteige-Effekt in der heutigen Mobilität (innerhalb schwarzem Kreis) und Entwicklung in der Zukunft bei den verschiedenen Verkehrsarten



Die Mobilitätsstrategie der Stadt Uster stützt sich auf die Verkehrsperspektiven 2040 des eidgenössischen Departements für Umwelt, Verkehr, Energie und Kommunikation (UVEK). Diese gehen bis 2040 von einem Wachstum im Verkehr aus. Die grössten Treiber dieser Entwicklung sind das Bevölkerungswachstum und die Wirtschaft. Um dieses Wachstum mit dem vorhandenen Raum, der Siedlungsentwicklung und dem Klimaschutz zu koordinieren, lautet das Mobilitätsziel der Stadt Uster «Uster steigt um!». Mit diesem Ziel soll erreicht werden, dass die heutige Kapazität des Strassennetzes auch für die Zukunft ausreicht, um den Verkehr abzuwickeln. Fussverkehr, Veloverkehr und öffentlicher Verkehr brauchen dafür pro zurückgelegten Weg pro Person weniger Fläche.

Beim heutigen Verkehrsaufkommen soll der Anteil des motorisierten Individualverkehrs dank des Umsteigeeffekts abnehmen. Auch in der Verkehrsentwicklung soll der Anteil am Fuss-, Velo- und öffentlichen Verkehr dank der Massnahmen für diese Verkehrsarten grösser werden. Trotzdem wird nicht jeder zusätzliche Weg zu Fuss, mit dem Velo oder dem öffentlichen Verkehr gemacht werden. Das Wachstum des motorisierten Verkehrs darf dabei nicht grösser sein als der Umsteigeeffekt. Dieser Mechanismus ist in der Grafik oben rechts ersichtlich.

## V2 Strassennetz, Strassenraum und Parkierung

Absicht

Das zweite Kapitel im Richtplan Teil Mobilität konzentriert sich auf die Strassenräume sowie den motorisierten Verkehr. Es wird festgelegt, in welche Richtung sich das Strassennetz und die Parkierungsanlagen Usters entwickeln sollen. Darüber hinaus wird definiert, wie die Strassen gestaltet sein und welche Verkehrs- sowie Temporegimes für welche Strassen gelten sollen.

Umgang mit übergeordneten Festlegungen

Die übergeordneten Einträge wurden grundsätzlich übernommen.

Als «kommunale Anliegen an übergeordnete Festlegungen» werden die Begehren zur Streichung aufgenommen, welche im Zusammenhang mit den Projekten «Neue Greifenseestrasse» und «Uster-West» stehen.

Die Ustermer Stimmbevölkerung hat sich im März 2021 gegen den Bau der neuen Greifenseestrasse ausgesprochen (Annahme Gegenvorschlag des Stadtrates). Dementsprechend bestehen Differenzen zwischen den Absichten der Stadt Uster und den übergeordneten Richtplaneinträgen betreffend die Festlegungen der neuen Greifenseestrasse.

Das Projekt «Uster-West» wird durch den Kanton nicht weiterverfolgt. Aus diesem Grund stellt Uster das Begehren, alle damit zusammenhängenden Richtplaneinträge zu streichen. Dies ist einerseits die Linienführung selbst, aber auch die Abklassierung der Berchtoldstrasse und der Winterthurerstrasse. Die Berchtold- und die Winterthurerstrasse, welche im Rahmen der Erstellung von Uster-West gemäss kantonalem Richtplan abklassiert werden sollten, werden im kommunalen Richtplan als bestehende übergeordnete Hauptverkehrsstrassen klassiert.

Die Moosackerstrasse ist im Gegensatz zu «Uster-West» durch keinen Regierungsratsbeschluss in Frage gestellt. Das Projekt «Moosackerstrasse» ist durch den Beschluss des Kantons zu «Uster-West» nicht betroffen. Die Festlegung der Moosackerstrasse und die Abklassierung der Riediker-, Talacker-, Zentral- und Zürichstrasse wurden deshalb in den kommunalen Richtplan übernommen.

Aus den STEK-Inhalten zur Funktion der Strassenräume und als Ergebnis der Bahnquerungsprojekte ergeben sich auf dem übergeordneten Strassennetz abschnittsweise erhöhte Gestaltungsanforderungen, welche von den Richtplaneinträgen abweichen. Diese sind eben-

falls als kommunale Begehren dargestellt. Sie betreffen Strassenabschnitte auf der Zürichstrasse beim Zeughausareal, auf der Flora-/Aathalstrasse, der Oberlandstrasse, der Dammstrasse, und der Zürichstrasse in Nänikon.

#### Kommunales Strassennetz

Die kommunalen Sammelstrassen sollen innerorts siedlungsorientiert gestaltet werden. Dies bedeutet, dass die Emissionen durch den Strassenverkehr möglichst geringgehalten und die Strassen primär auf die Erschliessung und den Aufenthalt in den Quartieren ausgerichtet werden sollen. Zudem ist auf eine hohe Verkehrssicherheit zu achten. Die Massnahme leitet sich aus dem STEK, Kapitel 7.2.3 ab. Da Uster viele Sammelstrassen aufweist, werden diese in einer gesamthaften Festlegung zusammengefasst.

#### Strassenraum mit erhöhten Anforderungen

Diese Festlegungen bezeichnen Strassenräume, welche aufgrund ihrer Bedeutung erhöhte gestalterische Anforderungen aufweisen. Es sind bauliche und/oder betriebliche Massnahmen erforderlich, um die Strassenzüge diesen Anforderungen anzupassen. Die Festlegungen leiten sich primär aus den Kapiteln 7.2.3, 7.4.2 und 7.5.1 des STEK ab und bauen auf den Festlegungen des regionalen Richtplans auf.

#### Koexistenzzone

Mit Koexistenzzonen sind Strassen und Gebiete gemeint, in welchen sich die verschiedenen Verkehrsmittel statt getrennt im Mischverkehr und in gegenseitiger Rücksichtnahme fortbewegen. Die Bedürfnisse der verschiedenen Verkehrsmittel werden gleichermaßen berücksichtigt. Dafür sind tiefe Geschwindigkeiten und eine auf den Mischverkehr ausgerichtete Gestaltung notwendig. Zur Umsetzung der Koexistenzzone ist einerseits die Einführung von Begegnungszonen möglich. Andere betriebliche Massnahmen wie Fussgängerzonen sowie rein bauliche Massnahmen sind jedoch explizit nicht ausgeschlossen und situativ zu beurteilen. Die Massnahme leitet sich aus dem STEK, Kapitel 7.2.3 ab.

#### Tempo-30-Zone

Derzeit werden Tempo-30-Zonen nur auf Initiative der jeweiligen Quartierbevölkerung eingeführt. Die Stadt möchte jedoch die Wohnquartiere flächendeckend in Tempo-30-Zonen umgestalten, da diese einen erwiesenen Mehrwert für die Verkehrsteilnehmenden aufweisen und sich für Begegnungsräume bewähren. Auch kann die Lärmbelastung gesenkt werden.

Die bestehenden Tempo-30-Zonen sollen erhalten und bei Bedarf weiterentwickelt werden. Die Festlegungen leiten sich aus dem STEK, Kapitel 7.2.3 ab.

#### Parkierung

Die heute rechtsgültige Parkplatzverordnung der Stadt Uster (PPV) stammt aus dem Jahr 1992. Seit 1992 hat sich nicht nur im Verkehrsverhalten und -angebot, sondern auch an den politischen und planerischen Zielsetzungen auf kantonaler und kommunaler Stufe einiges geändert. Der Stadtrat plante deshalb, die Anpassung der PPV im Rahmen der anstehenden Ortsplanungsrevision durchzuführen. Auf-

grund einer Motion aus dem Gemeinderat wurde jedoch die Abstellplatzverordnung vorgezogen erarbeitet, um den geänderten Mobilitäts- und Wohnbedürfnissen Rechnung zu tragen.

Im Jahr 2019 wurde die neue Abstellplatzverordnung (APV) vom Ustermer Stimmvolk abgelehnt. An der Notwendigkeit, die nicht mehr zeitgemässe PPV zu überarbeiten, hat sich jedoch nichts geändert. Da die PPV ein Bestandteil der kommunalen Nutzungsplanung ist, soll diese in der ausstehenden Gesamtüberarbeitung der Nutzungsplanung revidiert werden. In der Zieldefinition zur Überarbeitung der PPV wird die Abstimmung zur Gesamtmobilität, zur Siedlungsentwicklung und zum Klima erfolgen.

Im kommunalen Richtplan Teil Mobilität werden diejenigen öffentlichen Parkieranlagen abgebildet, welche eine gewisse Grösse und eine strategische Bedeutung aufweisen. Zudem werden in erster Linie Parkieranlagen aufgenommen, deren Zweck nicht unmittelbar an eine Einrichtung geknüpft ist.

An den Bahnhöfen werden Taxi-Standplätze (allgemeine Festlegung) und Kiss&Ride-Standorte festgelegt. Diese sind insbesondere für unterbruchsfreie Wegketten an den multimodalen Umsteigepunkten relevant und wurden aufgrund der vielfältigen Nutzungsansprüche an den Bahnhöfen in den Richtplan aufgenommen.

### V3 Fussverkehr

Absicht

Um die Verkehrsteilnehmenden zu motivieren, sich mehr zu Fuss fortzubewegen, sind ein sicheres, engmaschiges und ansprechendes Fusswegnetz sowie attraktive Aufenthaltsbereiche notwendig.

Im Richtplan werden Alltagswege und Freizeitwege unterschieden, welche unterschiedliche Ansprüche an die Gestaltung aufweisen. Die allgemeinen Festlegungen enthalten deshalb Standards für diese beiden Wegtypen. Die Standards bauen auf den kantonalen Vorgaben an Fusswege sowie auf den gängigen Normen des Schweizerischen Verbands der Strassen- und Verkehrsfachleute (VSS) auf.

Das festgelegte Alltags- und Freizeitwegnetz wurde hinsichtlich der festgelegten Standards geprüft. Grosse Teile des Netzes wurden abgelaufen und vor Ort beurteilt. Den Standards nicht genügende Wegabschnitte, welche raumrelevante Aufwertungsmassnahmen erfordern, werden als geplant im Richtplan festgelegt.

Umgang mit übergeordneten Festlegungen

Die übergeordneten Einträge werden im Grundsatz übernommen. Beim Fussverkehr bestehen keine Anliegen zur Anpassung an übergeordnete Festlegungen.

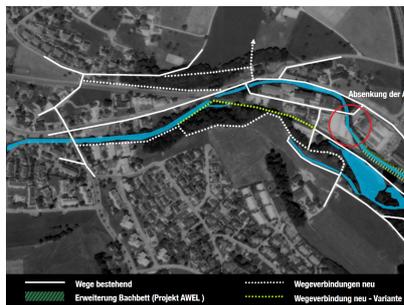
Freizeitfussweg

Das Freizeitfusswegnetz ergänzt die im regionalen Richtplan festgelegten Wanderwege und dient primär der Naherholung. Es sind deshalb vor allem Wege ausserhalb des Siedlungsgebiets festgelegt. Grundlage für die Festlegungen sind neben dem regionalen Richtplan das Fusswegnetz des bisherigen kommunalen Richtplans, die bestehenden Themenwege (z.B. Industrielehrpfad und Rollstuhl-

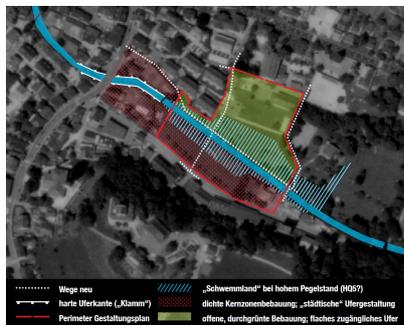
Alltagsfussweg

Themenweg Fussverkehr

Themenweg Aabachweg



Ausschnitt Masterplan Aabach, 2005:  
Vorgesehenes Wegnetz im Bereich von  
V3.11. Geplante Wegverbindungen sind  
gepunktet dargestellt



Ausschnitt Masterplan Aabach, 2005:  
Vorgesehenes Wegnetz im Bereich von  
V3.15. Geplante Wegverbindungen sind  
gepunktet dargestellt



Ausschnitt Masterplan Aabach, 2005:  
Vorgesehenes Wegnetz im Bereich von  
V3.16. Geplante Wegverbindungen sind  
gepunktet dargestellt

wege), das STEK sowie das Freiraum-, Naherholungs- und Langsamverkehrskonzept der Vertiefungsstudie III des Gebietsmanagements Uster-Volketswil.

Das Alltagsfusswegnetz ermöglicht eine einfache, sichere und schnelle Fortbewegung zu Fuss. Der Fokus liegt dabei auf einer guten Erreichbarkeit des öffentlichen Verkehrs sowie der Zentren. Grundlage für die Festlegungen sind neben dem regionalen Richtplan das Fusswegnetz des bisherigen kommunalen Richtplans und das STEK.

Die Themenwege stellen speziell ausgestattete und signalisierte Freizeitfusswege dar. Sie überlagern die Freizeitfusswege.

Der Aabachweg liegt innerhalb des 2023 mehrheitlich festgesetzten Gewässerraums am Aabach. Im Gewässerraum dürfen nur standortgebundene, im öffentlichen Interesse liegende Anlagen wie Fuss- und Wanderwege erstellt werden (Art. 41c Abs. 1 GSchV). Die Standortgebundenheit liegt vor, wenn eine Baute oder Anlage aufgrund ihres Bestimmungszwecks auf einen Standort im Gewässerraum angewiesen ist. Für Fuss- und Wanderwege ist somit ein direkter erhologungs-funktionaler Bezug zum Gewässer nachzuweisen.

Die bereits gut ausgebaute Infrastruktur des Themenwegs soll an einzelnen Stellen ergänzt werden. Die geplanten Wegstücke schliessen damit die Lücken in dem ansonsten durchgehenden Wegverlauf entlang des Aabachs. Aufgrund des Zwecks des Aabachswegs ist ein Bezug zum Aabach zwingend (positive Standortgebundenheit).

Der Aabach bildet das Rückgrat der Siedlungsentwicklung in Uster und damit einen wichtigen Identifikationspunkt. Im dicht bebauten Siedlungsgebiet bildet er zudem einen wichtigen Naherholungsraum, der gleichzeitig an Usters Bedeutung während der Industrialisierung erinnert. Entsprechend ist er für den Freizeitfussverkehr eine wichtige Achse zur Erholungsnutzung von öffentlichem Interesse. Die naturbezogene Erholungsnutzung des Aabachs ist auch im kantonalen Richtplan ausgewiesen. Die Bedeutung des Gewässers für die Stadtentwicklung, insbesondere auch des Hochwasserschutzes wurde früh erkannt. Mit dem 2005 erarbeiteten Masterplan Aabach besitzt die Stadt Uster ein mit dem Kanton gemeinsam erarbeitetes Instrument zur Gestaltung der Aabachachse. Die im Richtplan eingetragenen Wegverbindungen basieren auf dieser Masterplanung. Neben Hochwasserschutz und ökologischer Aufwertung soll der Aabach gemäss der Masterplanung auch in besonderem Masse der Bevölkerung dienen. Mit der Masterplanung ist folglich öffentliche Interesse an einer Fusswegverbindung am Aabach gegeben. Mit dem STEK wurde darauf aufbauend die Absicht formuliert, den Aabach mittels durchgängige Wegführung für den Fussverkehr im Siedlungsraum als Erholungssachse zu stärken.

Besonders wichtig ist der Lückenschluss der Wegverbindung vom Stadtpark bis zum Park am Aabach und vom Talweg bis zum Trümpfer Areal. Als Begegnungs- und Aufenthaltsräume von gesamtstädti-

scher Bedeutung sind die Parkanlagen entlang des Aabachs untereinander und mit dem angrenzenden Siedlungsgebiet über sichere und direkte Fusswege zu verbinden. Der Themenweg ist aufgrund dieses erholungsfunktionalen Bezugs zum Gewässer zwingend auf einen direkten Standort am Gewässer angewiesen. Die engen Platzverhältnisse im bebauten Siedlungsgebiet erlauben mehrheitlich keine Wegführung entlang des Baches ausserhalb des Gewässerraums. Bei der Realisierung der fehlenden Wegverbindungen ist der Gewässerraum bzw. der Uferstreifen räumlich so wenig wie möglich in Anspruch zu nehmen. Auch ist das Bauprojekt auf allfällige Wasserbauprojekte abzustimmen. Bei engen Platzverhältnissen sollen die Fusswege auch als Unterhaltsweg für den Aabach dienen.

#### **V4 Veloverkehr**

Absicht

Um die Verkehrsteilnehmenden zu motivieren, sich mehr per Velo fortzubewegen, ist ein sicheres, attraktives und direktes sowie komfortables Velowegnetz erforderlich.

Es werden Alltags- und Freizeitrouten unterschieden, welche unterschiedliche Ansprüche an die Gestaltung und Verkehrsführung aufweisen. Die allgemeinen Festlegungen enthalten deshalb Standards für diese beiden Wegtypen. Die Standards bauen auf den kantonalen Standards Veloverkehr vom Februar 2023 sowie auf den gängigen Normen des Schweizerischen Verbands der Strassen- und Verkehrsfachleute (VSS) auf. Die Standards des kommunalen Richtplans betreffen die kommunalen Alltags- und Freizeitrouten. Die kantonalen Standards definieren die Anforderungen auf den kantonalen Veloschnellrouten, Haupt- und Nebenverbindungen, welche der Velonetzplan festlegt.

Das festgelegte Alltags- und Freizeitwegnetz wurde hinsichtlich der festgelegten Standards geprüft. Grosse Teile des Netzes wurden abgefahren und vor Ort beurteilt. Den Standards nicht genügende Wegabschnitte, welche raumrelevante Aufwertungsmassnahmen bedürfen, werden als geplant im Richtplan festgelegt.

Umgang mit übergeordneten Festlegungen

Die übergeordneten Einträge werden im Grundsatz übernommen. Die übergeordneten Radwege werden analog dem regionalen Richtplan dargestellt. Die einzige Ausnahme bildet die gemäss regionalen Richtplan geplante Strecke entlang der Freudwilerstrasse. Dieser Abschnitt wurde im Sommer 2022 mit einem Rad-/Gehweg ergänzt und entspricht damit einer bestehenden Verbindung. Nicht dargestellt werden im kommunalen Richtplan punktuelle Schwachstellen wie gefährliche Passagen, Kreuzungen oder punktuelle Lücken aus dem kantonalen Velonetzplan. Welche Massnahmen im Einzelnen ergriffen werden sollen, ist Sache der Umsetzung durch den Kanton.

Als «kommunale Anliegen an übergeordnete Festlegungen» werden die Einträge aufgenommen, welche im Zusammenhang mit dem Projekt «Neue Greifenseestrasse» im Gebiet Grossriet stehen. Die Ustermer Stimmbevölkerung hat sich im März 2021 gegen den Bau der Strasse ausgesprochen (Annahme Gegenvorschlag des Stadtrates).

Dementsprechend bestehen Differenzen zwischen den Absichten der Stadt Uster und den übergeordneten Richtplaneinträgen betreffend die Festlegungen des Velowegs entlang der neuen Greifensee-strasse sowie die Festlegung der Aufhebung des Velowegs entlang der Grossrietstrasse.

Alltagsroute

Das kommunale Alltagsvelowegnetz ermöglicht eine direkte, sichere und attraktive Fortbewegung mit dem Velo und ergänzt das kantonale Velonetz. Grundlage für die Festlegungen sind neben dem kantonalen Velonetzplan der regionale Richtplan, das Velowegnetz des bisherigen kommunalen Richtplans und das STEK.

Velokomfortroute

Ergänzend zu den Alltagsrouten bieten kommunale Velokomfortrou-ten einen höheren Ausbaustandard zugunsten des Veloverkehrs. Si-cherheit und Komfort stehen an oberster Stelle. Hier haben Velofah-rerinnen und Velofahrer sichere Querungsmöglichkeiten über Stras-sen, angenehm befahrbare Randabschlüsse, genügend Platz und nicht zuletzt eine schöne Umgebung durch Uster. Neben der im Richtplan eingetragenen Velokomfortroute sollen basierend auf ei-nem Gesamtkonzept weitere Velokomfortrouuten entwickelt werden.

Freizeitroute

Das kommunale Freizeitvelowegnetz ergänzt die im regionalen Richt-plan und im kantonalen Velonetzplan festgelegten kantonalen Frei-zeitrouten und dient primär der Naherholung. Es sind deshalb vor al-lem Wege ausserhalb des Siedlungsgebiets festgelegt. Grundlage für die Festlegungen sind neben dem regionalen Richtplan und dem kantonalen Velonetzplan das Velowegnetz des bisherigen kommuna-len Richtplans, das STEK sowie das Freiraum-, Naherholungs- und Fuss- und Veloverkehrskonzept der Vertiefungsstudie III des Gebiets-managements Uster-Volketswil.

Themenweg Veloverkehr

Die Themenwege stellen speziell ausgestattete und signalisierte Velo-wege insbesondere für Freizeit Zwecke dar. Sie setzen sich zusam-men aus bestehenden und geplanten Netzelementen. Ein Themen-weg wird als bestehend bezeichnet, wenn er bereits ausgeschildert und als solcher erkennbar ist. Ist dies noch nicht der Fall, wird der Themenweg als geplant eingestuft, auch wenn mehrere Teilab-schnitte bereits bestehen.

Unter den Themenwegen sind auch Velokomfortrouuten enthalten. Die Velokomfortrouuten sind hochwertige Verbindungen, welche im Grundsatz eine möglichst breite Nutzergruppe ansprechen (siehe Ausführungen weiter oben).

Abstellanlage Velo

Im kommunalen Richtplan werden alle Veloabstellanlagen erfasst, welche eine strategische Bedeutung aufweisen.

Im Vordergrund steht dabei die Veloparkierung an den Bahnhöfen, welche den Anschluss an den öffentlichen Verkehr sicherstellen. Hier präzisiert und ergänzt der kommunale Richtplan den regionalen Richtplan, da letzterer veraltete, deutlich zu niedrige Zahlen aufweist.

Weitere strategisch bedeutende Veloabstellanlagen finden sich an Orten der Naherholung inkl. Pärke, sowie als Sammelabstellplätze für

verschiedene Nutzungen an zentralen Orten (Zentrum, Zeughaus, Buchholz).

## V5 Öffentlicher Verkehr

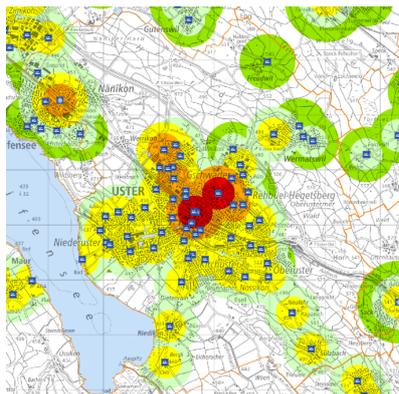
Absicht

Ein hochwertiges Netz des öffentlichen Verkehrs (Bahn und Bus) ist für den Umstieg der Bevölkerung auf nachhaltige Verkehrsmittel (Uster steigt um!) besonders relevant. Auf die Ausgestaltung der Bahn- und Buslinien und deren Taktfrequenz hat die Stadt als Standortgemeinde jedoch nur eingeschränkten Einfluss, da der ZV das Angebot bestellt und die VZO das Busangebot betreiben. Jedoch kann die Stadt als Strassenbesitzerin bei den kommunalen Strassen die Rahmenbedingungen für den öffentlichen Verkehr beeinflussen. Der Fokus der kommunalen Richtplanung im Bereich öffentlicher Verkehr richtet sich deshalb primär auf Verbesserungen dieser Rahmenbedingungen. Grundlagen für die Festlegungen sind der regionale Richtplan, das bestehende Busangebot, das STEK und eine Konzeptstudie der SBB zu den Auswirkungen des Ausbauprogramms STEP 2035.

Umgang mit übergeordneten Festlegungen

Die übergeordneten Einträge werden im Grundsatz übernommen. Für einen zuverlässigen Betrieb der regionalen und städtischen Buslinien sind einige zusätzliche Busbevorzugungen nötig, wie das STEK gezeigt hat. Wenn sie Raum auf dem übergeordneten Strassennetz beanspruchen, werden die Busbevorzugungen als Begehren in den kommunalen Richtplan aufgenommen. Dies betrifft den Knoten Winterthurerstrasse – Haberweidstrasse, den Knoten Winterthurerstrasse – Loren-Allee, die Oberlandstrasse, die Brunnenstrasse, den Knoten Sulzbacherstrasse – Aathalstrasse, die Berchtoldstrasse und die Zürichstrasse.

Ausbau ÖV-Haltestellen



### ÖV-Güteklassen

<span style="color: red;">■</span> A	<span style="color: lightgreen;">■</span> D
<span style="color: orange;">■</span> B	<span style="color: green;">■</span> E
<span style="color: yellow;">■</span> C	<span style="color: darkgreen;">■</span> F

ÖV-Güteklassen im Stadtgebiet  
(Quelle: AFM)

Das Verkehrswachstum soll in Uster neben dem Fuss- und Veloverkehr insbesondere durch den öffentlichen Verkehr aufgefangen werden. Die bestehenden Kapazitäten am Bahn-/Bushof Uster reichen dafür nicht aus. Deshalb soll der Bushof Süd auf höhere Buskapazitäten ausgebaut werden. Zudem werden nördlich der Bahnlinie weitere Räume für spätere Ausbauten gesichert.

Eine weitere Verbesserung der ÖV-Erschliessung wird in den Ortsteilen Werrikon, Nänikon und Niederuster angestrebt, welche im Hinblick auf die weitere Siedlungsentwicklung eine den Zielen der Stadt ungenügende ÖV-Erschliessungsgüte aufweisen. In Uster und Nänikon wird eine Erschliessungsgüte von mindestens C, in den Aussenwachen eine Erschliessungsgüte von mindestens D angestrebt, was derzeit nicht flächendeckend erreicht wird.

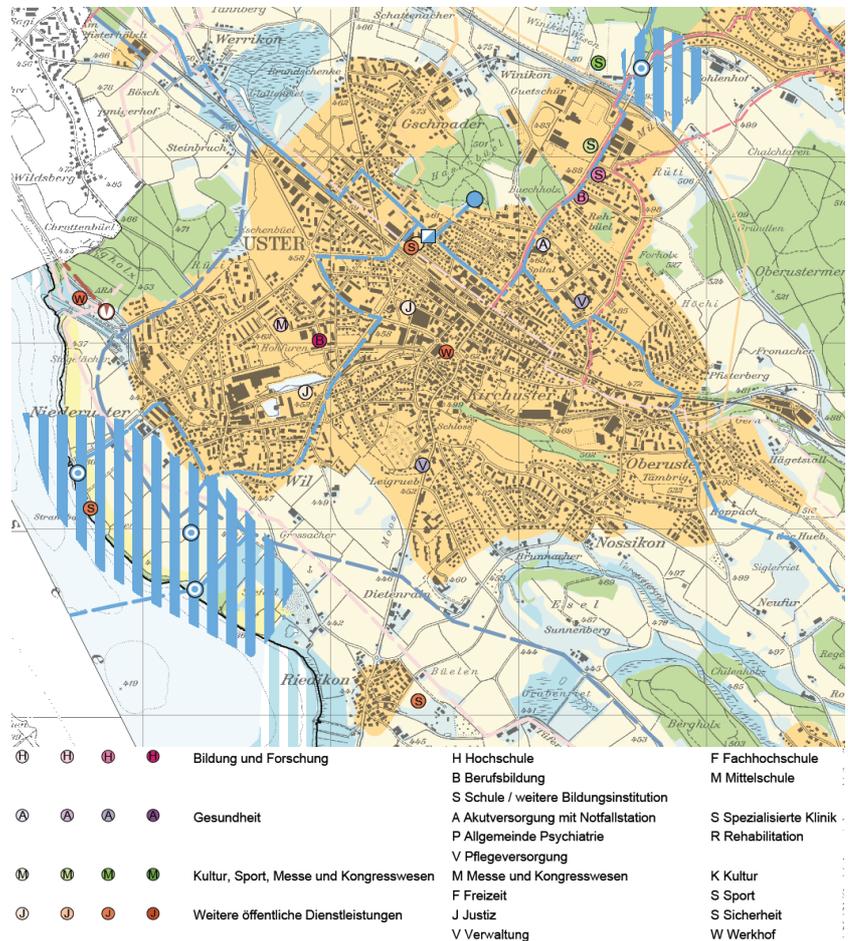
#### Massnahmen zugunsten des ÖV

Kapazitätsengpässe auf den Strassen führen oft dazu, dass die Fahrplanstabilität der Busse nicht mehr gegeben ist, was zu Verspätungen führt. Zur Verbesserung der Fahrplanstabilität sieht der kommunale Richtplan verschiedene betriebliche und bauliche Massnahmen zur Aufwertung der Busachsen vor. Einerseits werden klassische Busbevorzugungsmassnahmen wie Busspuren oder Bevorzugungen an Knoten vorgesehen. Andererseits können durch allgemeine Strassenbauprojekte Kapazitäten für den öffentlichen Verkehr freige-macht werden. So werden durch das kantonale Strassenprojekt «Moosackerstrasse» Kapazitäten auf der Zentralstrasse frei, welche zum Teil dem öffentlichen Verkehr zugeschlagen werden können. Mit einer Unterführung Winterthurerstrasse werden auf der Oberland- und der Dammstrasse weitere Kapazitäten frei, welche dem öffentli-chen Verkehr zukommen sollen. Massnahmen, welche übergeord-nete Strassen betreffen, sollen dabei im regionalen Richtplanung festgelegt werden. Im kommunalen Richtplan werden entsprechende Anpassungen begehrt.

## 7 TEIL ÖFFENTLICHE BAUTEN UND ANLAGEN

### 7.1 Bestehende Grundlagen ÖBA

Regionaler Richtplan RZO  
Teilbereich öffentliche Bauten und Anlagen  
(Stand 23. November 2017)



Die Handlungsanweisungen des regionalen Richtplans sind vielschichtig und nur teilweise in der kommunalen Richtplanung umsetzbar. Die Umsetzung der Richtplaneinträge zum Thema öffentliche Bauten und Anlagen erfolgt entweder im kommunalen Richtplan, Teil öffentliche Bauten und Anlagen, oder in fachspezifischen Planungen bzw. Projekten.

Die Festlegungen des regionalen Richtplans, Teil öffentliche Bauten und Anlagen, werden in den kommunalen Richtplan integriert und mit den kommunalen Festlegungen koordiniert. Nicht abgebildet werden Einträge zu den Themen Abwasser, Wasser- und Energieversorgung, für die abgesehen von einzelnen Ausnahmen auch keine kommunalen Einträge im Richtplan enthalten sind.

## Stadtentwicklungskonzept STEK

Das STEK enthält nur sehr punktuelle Bezüge zu öffentlichen Bauten und Anlagen:

*Kapitel 4.3.1: Uster als Regionalzentrum stärken.* Uster soll seine Verantwortung gegenüber der Region wahrnehmen und sein Angebot im Gesundheits- sowie im Kultur- Sport- und Bildungsangebot weiter ausbauen. Zudem soll die Ansiedlung weiterer Arbeitsplätze der kantonalen Verwaltung und Bildung gefördert werden.

*Kapitel 5.2.2 Unterschiedliche Typen von Arbeitsplatzgebieten fördern.* Die «Gesundheitsmeile» soll zu einem Arbeitsschwerpunkt von regionaler Bedeutung werden. Dazu sind die Infrastrukturen Usters im Gesundheitsbereich weiterzuentwickeln und Synergien zu nutzen, welche durch die Ansiedlung weiterer Gesundheitsinstitutionen entstehen.

*Kapitel 6.3.1 Nutzungsdruck Greifensee durch Entflechtung Nutzungen im Seefeld entschärfen.* Teil Nutzungsschwerpunkte am Wasser. Die Naherholungsinfrastrukturen sollen optimiert und wo notwendig ausgebaut werden. Zusätzlich soll das Strandbad im Winter für die Erholungsnutzung geöffnet werden.

*Kapitel 6.4.2 Das vielseitige Angebot an Siedlungsfreiräumen ausbauen.* Die Sportanlage Buchholz soll langfristig ausgebaut und das Angebot erweitert werden. Unter anderem sollen als Ersatz der aufzuhebenden Fussballfelder Heusser-Staub neue Grossfelder im Buchholz geschaffen werden.

*Kapitel 8.2.1: Die Ansiedlung geeigneter Nutzungen fördern.* Unter anderem ist die Konzentration der (sozio-)kulturellen Angebote im kulturellen Zentrum auf dem Zeughausareal vorgesehen.

## Verwaltungsinterne Bedarfsmeldungen

Im Vorfeld der Richtplanrevision wurde der Bedarf von den städtischen Verwaltungsabteilungen eingeholt. Die Meldungen bildeten neben den übergeordneten Rahmenbedingungen und dem STEK eine wichtige Grundlage für die Richtplanrevision.

## Weitere Grundlagen

Folgende weiteren Grundlagen wurden in die Bearbeitung des Richtplans Teil öffentliche Bauten und Anlagen einbezogen:

- Kulturleitbild und Kulturkonzept
- Energieplanung Uster
- Testplanung Zentrum

## Druckregulierungs-Messstationen

Die Gasversorgung ist über den Konzessionierungsvertrag mit verbundener Strategieplanung und die Energieplanung genügend gesichert. Nicht gesichert sind die Druckregulierungs-Messstationen für das Gasnetz. Diese werden deshalb im kommunalen Richtplan verankert.

## 7.2 Erläuterungen zu den Festlegungen

### Bedeutung des kommunalen Richtplans Teil Öffentliche Bauten und Anlagen

Der Nutzungsdruck auf dem Gemeindegebiet der Stadt Uster und insbesondere innerhalb des Siedlungsgebiets nimmt aufgrund des Bevölkerungs- und Beschäftigtenwachstums zu. Um die zunehmenden Bedürfnisse im öffentlichen Dienstleistungsangebot in hoher Qualität befriedigen zu können, müssen die heute vorhandenen und künftig notwendigen Flächen für öffentliche Bauten und Anlagen planerisch gesichert werden.

Der Richtplan Teil Öffentliche Bauten und Anlagen enthält jene Bauten und Anlagen, die mit der Erfüllung kommunaler öffentlicher Aufgaben im Zusammenhang stehen und einer räumlichen Abstimmung bedürfen. Der Richtplan Teil Öffentliche Bauten und Anlagen ist somit ein Koordinationsinstrument zwischen den verschiedenen Trägern von öffentlichen Bauten und Anlagen in Uster. Darunter fallen neben der politischen Gemeinde Uster und dem Kanton Zürich auch die Sekundarschulgemeinde oder die Landeskirchen sowie weitere Organisationen, welche öffentliche Aufgaben erfüllen, wie beispielsweise das Spital Uster oder die Energie Uster AG.

### Gliederung

Der Richtplan Teil Öffentliche Bauten und Anlagen enthält die für die Raumplanung wichtigen Bauten und Anlagen im öffentlichen Interesse von kommunaler Bedeutung und ist in folgende Handlungsfelder gegliedert:

- B1 Gesamtstrategie
- B2 Öffentliche Verwaltung und Sicherheit
- B3 Bildung
- B4 Kultur und Begegnung
- B5 Kultuspflege und Bestattungswesen
- B6 Gesundheit und Alter
- B7 Sport
- B8 Werke

### B1 Gesamtstrategie

Absicht

Die Gesamtstrategie der öffentlichen Bauten und Anlagen legt die grundsätzliche Stossrichtung der Stadt Uster im Bereich der öffentlichen Bauten und Anlagen fest.

### B2 Öffentliche Verwaltung und Sicherheit

Absicht

Ziel der Stadt Uster ist es, die öffentlichen Einrichtungen grundsätzlich an den Standorten «Stadthaus» und «Stadthaus West» zu konzentrieren. Ausgenommen sind standortgebundene Bauten und Anlagen.

Weiter möchte sich die Stadt für die Auslagerung von Arbeitsplätzen der kantonalen Verwaltung nach Uster stark machen.

### B3 Bildung

Absicht

Im Kapitel «Bildung» werden die Bildungseinrichtungen mit öffentlichem Auftrag räumlich gesichert. Dies betrifft die Räumlichkeiten der Kindergärten und Primarschulen der Stadt Uster, der Sekundarschulen der Sekundarschule Uster und der Oberstufenschule Nänikon-Greifensee sowie das kantonale Bildungszentrum mit Kantonsschule, Berufsfachschule und der höheren Berufsausbildung. Dazu gehört auch die Berufswahlschule BWS, welche Teil der Sekundarschulgemeinde Uster ist und in einer eigenen Liegenschaft untergebracht ist, sowie die Kunst- und Sportschule KuSsZO, welche von der Sekundarschulgemeinde Uster getragen wird. Ebenfalls erfasst wurde die Musikschule Uster-Greifensee, da diese durch öffentliche Mittel mitfinanziert wird.

Die Schulanlagen sind mit ihren öffentlichen Aussenräumen ein Teil des Naherholungsangebots im jeweiligen Quartier. Der Fokus liegt dabei insbesondere auf den Aussenräumen der grossen Schulanlagen wie der Primarschulanlagen Singvogel, Gschwader, Wermatswil, Hasenbühl, Oberuster, Talacker, Niederuster, Pünt, Jungholz, Krämeracker, Fränkel und der Sekundarschulanlagen Weidli, Freiestrasse, Krämeracker und Wüeri.

Bildungszentrum im Parkschulcampus

Der Kanton Zürich möchte das Bildungszentrum im Parkschulcampus weiterentwickeln und ausbauen, um die Schülerzunahmen im Oberland abdecken zu können (RRB 372/2020). Dieses Vorhaben wird im kommunalen Richtplan als übergeordnete Festlegung berücksichtigt.

Erweiterungen und Neubauten Primarschule Uster

Im Vorfeld der Richtplanung hat die Primarschule Uster ein Gesamtentwicklungskonzept erarbeitet. Dieses zeigt auf, welche Standorte aufgrund der Siedlungsentwicklung zu erweitern und wo zusätzliche Schulanlagen zu erstellen sind.

Mittelfristig kann der Schulraumbedarf für Kindergarten- und Primarschulklassen mit dem Ausbau der bereits bestehenden Schulanlagen und gewissen Erweiterungen und Neubauten gedeckt werden. Die Schulanlagen Niederuster und Hasenbühl sollen erweitert und das hierfür benötigte Land mit einer Umzonung gesichert werden (siehe Kapitel 4.2). Zudem werden im Schulkreis Krämeracker ab 2025 2–3 neue Kindergartenklassen und im Schulkreis Pünt 1–2 neue Kindergartenklassen benötigt, deren Standort zu suchen ist. Im Bereich Jungholz ist weiter eine zusätzliche Primarschulanlage notwendig. Die Erweiterungen der Schulanlagen werden als Festsetzung in den Richtplan aufgenommen, da die Anliegen räumlich abgestimmt sind. Die neuen Kindergärten werden, da die Standorte noch nicht abschliessend bestimmt wurden, als Zwischenergebnis festgelegt.

Primarschulanlage Fränkel

In Abhängigkeit von der Bevölkerungsentwicklung in Oberuster wird ein zusätzlicher Schulstandort benötigt. Hierfür soll eine Landsicherung im Gebiet «Fränkel» vorgenommen werden. Alternativ ist auch ein Ausbau der Schulanlage Weidli zu prüfen. Die Erweiterung wird in den kommunalen Richtplan als Vororientierung aufgenommen.

Schulsportanlagen

Die Sportanlagen der Schulen werden im Kapitel «B7 Sport» abgehandelt.

Erweiterungen und Neubauten der Sekundarstufe Uster

Die Sekundarstufe Uster hat die Raumbedürfnisse in einer Studie abklären lassen. Sie braucht keine zusätzlichen Standorte. Für mittel- und langfristige Entwicklungen besteht an den heutigen Standorten genügend Ausbaupotenzial.

Auswirkungen Umzonungen

Umzonungen haben in der Regel einen Einfluss auf den Landwert des betroffenen Grundstücks. Bei der Umzonung von regulären Bauzonen zu Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen reduziert sich in der Regel der Landwert, da nur noch öffentliche Nutzungen möglich sind. Handelt es sich um städtische Grundstücke, wirkt sich das auf das Finanzvermögen der Stadt Uster aus. Die angestrebten Umzonungen für den Kindergarten Vogelsang, die Primarschulanlage Singvogel und die Primarschulanlage Niederuster betreffen gemäss aktuellem Zonenplan die Dorfzone D2 und die Wohnzone W4/70.

## **B4 Kultur und Begegnung**

Absicht

Der Stadtrat hat im April 2020 das Kulturleitbild und das Kulturkonzept verabschiedet. Die darin enthaltene Vision hält fest, dass Uster sich als regionales Zentrum für Kultur etabliert. Kristallisationspunkt und Treiber dieser kulturellen Entwicklung soll das Zeughausareal sein. Die Kultur soll sich aber nicht allein auf das Zeughausareal konzentrieren, sondern auch in den Quartieren gelebt werden.

Im kommunalen Richtplan werden auf Grundlage des Kulturkonzepts insbesondere die Entwicklung des Zeughausareals und das benachbarte Freizeit- und Jugendzentrum FRJZ gesichert.

Im Rahmen der «Testplanung Zentrum» von 2011 wurde die Idee entwickelt, den Stadtpark zu erweitern und so das Stadtbild zu klären. Dafür müssen einerseits die Nutzungen der beiden Mehrzweckhallen Stadthofsaal und Landihalle in das Zeughausareal verlagert werden (siehe Festlegungen im Kapitel B4). Die freiwerdenden Areale der beiden Mehrzweckhallen sollen einerseits einer Stadtparkerweiterung dienen, andererseits auch Flächen für Wohn- und Arbeitsnutzungen schaffen. Die Massnahmen werden im kommunalen Richtplan als Zwischenergebnis gesichert.

Auf dem Gerichtsplatzareal ist ein Gemeinschaftszentrum vorgesehen. Bei der Planung ist die Einrichtung eines Begegnungszentrums für ältere Menschen zu prüfen.

## **B5 Kultuspflege und Bestattungswesen**

Absicht

Im Bereich der Kultuspflege und des Bestattungswesens bestehen keine zusätzlichen Raumbedürfnisse, weshalb die Kirchen und Kirchengemeindehäuser der Landeskirchen sowie der Friedhof als Bestand im kommunalen Richtplan festgesetzt werden.

## **B6 Gesundheit und Alter**

Absicht

Die meisten Gesundheits- und Sozialeinrichtungen in Uster befinden sich im Umfeld des Spitals in der «Gesundheitsmeile Wagerenstrasse». Die durch die räumliche Nähe entstehenden Synergien sollen

genutzt und Uster als regionales Zentrum für Gesundheitsversorgung positioniert werden. Die Grossinfrastrukturen sollen weiterentwickelt und so das Angebot Usters im Gesundheitsbereich ausgebaut werden. Im Richtplan werden deshalb Erweiterungen bei allen öffentlichen Bauten und Anlagen in der Gesundheitsmeile rund um das Spital vorgesehen.

Wie in der Altersstrategie 2030 ausgeführt, wird aufgrund des demografischen Wandels künftig im ambulanten, intermediären und stationären Bereich ein grösseres Angebot an unterschiedlichen Wohnformen sowie Raum für Aktivitäten und Begegnungsmöglichkeiten für ältere Menschen benötigt. Aus diesem Grund ist im kommunalen Richtplan der Ausbau der Anlagen der Pflegezentren und Wohnheime und der Spitex vorgesehen. Bei der Planung des Gemeinschaftszentrums soll die Einrichtung eines Begegnungszentrums für ältere Menschen geprüft werden.

#### **B7 Sport** Absicht

Um die Positionierung Usters als Sportstadt zu stärken, sollen die Sportangebote ausgebaut werden. Die Nachfrage wurde erhoben und ist aufgrund des anhaltenden Bevölkerungswachstums ausgewiesen. Dabei sollen die Sportnutzungen, abgesehen von den Freibädern, den Schulsportanlagen und den weiteren standortgebundenen Anlagen, in der Polysportanlage Buchholz gebündelt werden.

Die durch die Konzentration der Sportnutzungen im Buchholz freiwerdende Fläche auf der Heusser-Staub-Wiese soll in eine polysportiv nutzbare Allmend umgestaltet werden.

#### **B8 Werke** Absicht

Die Werkbetriebe stellen die Ver- und Entsorgung sowie den Strassenunterhalt und den Forstdienst der Stadt Uster sicher. Die notwendigen Bauten und Anlagen werden im Richtplan gesichert. Auch werden nicht in (über-) kommunalen Planungsinstrumenten eingetragene Infrastrukturen der Energie-, Wasser- und Wärmeversorgung (Wärmeverbunde) räumlich gesichert.

Zur Sicherstellung dieser wichtigen Aufgaben werden diverse zusätzliche Flächen benötigt, welche ebenfalls über den kommunalen Richtplan gesichert werden. So soll beispielsweise die Hauptsammelstelle in das Gebiet Loren verschoben werden, um dem wachsenden Bedarf gerecht zu werden. Der bestehende Standort der Sammelstelle direkt am Bahnhof kann danach umgenutzt werden. Weiter sind Flächen für zusätzliche Lagerflächen für den Unterhaltsdienst sowie für ein Abfall-Zwischenlager im Seefeld notwendig.

Ebenfalls im Kapitel Werke werden die Druckreduzier- und Messstation (DRM) auf Ustermer Stadtgebiet gesichert. Da die Anlagen für die Notfallversorgung bei einem Stromausfall in überkommunalen Planungsinstrumenten fehlen, enthält das Kapitel auch die unterirdischen Kabelleitungen (16 kV) für die Noteinspeisung von den Unterwerken UW Aathal und UW EKZ Volketswil.

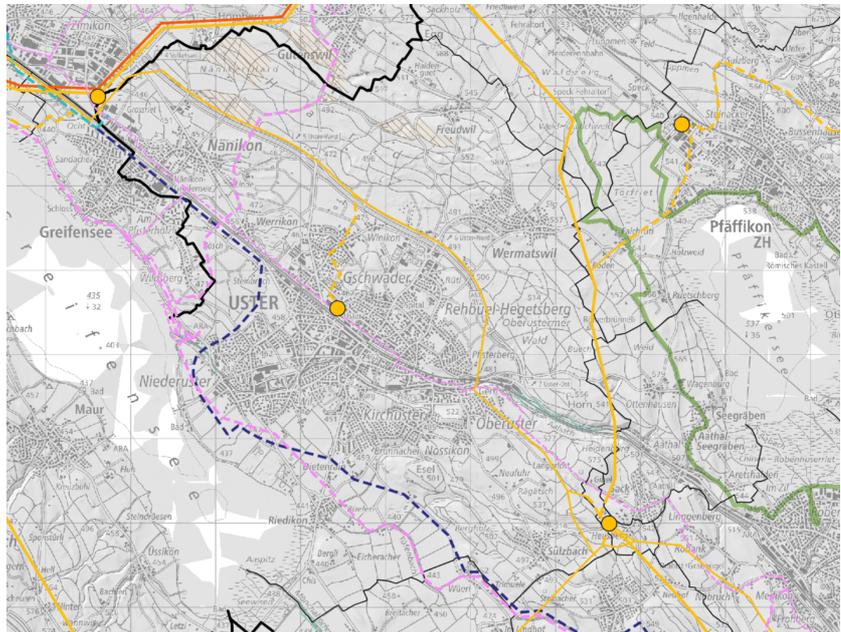
## 8 AUFHEBUNG TEIL VERSORGUNG

### 8.1 Bestehende Grundlagen Versorgung

#### Kantonaler Richtplan

Teilbereich Versorgung/Entsorgung  
(Stand 22. Oktober 2018)

bestehend	geplant	
		Wassertransportleitung
		Materialgewinnungsgebiet
		Unterwerk
		Hochspannungleitung
		Höchstspannungleitung
		Kabelleitung
		Erdgastransportleitung <= 5 bar
		Erdgastransportleitung > 5 bar

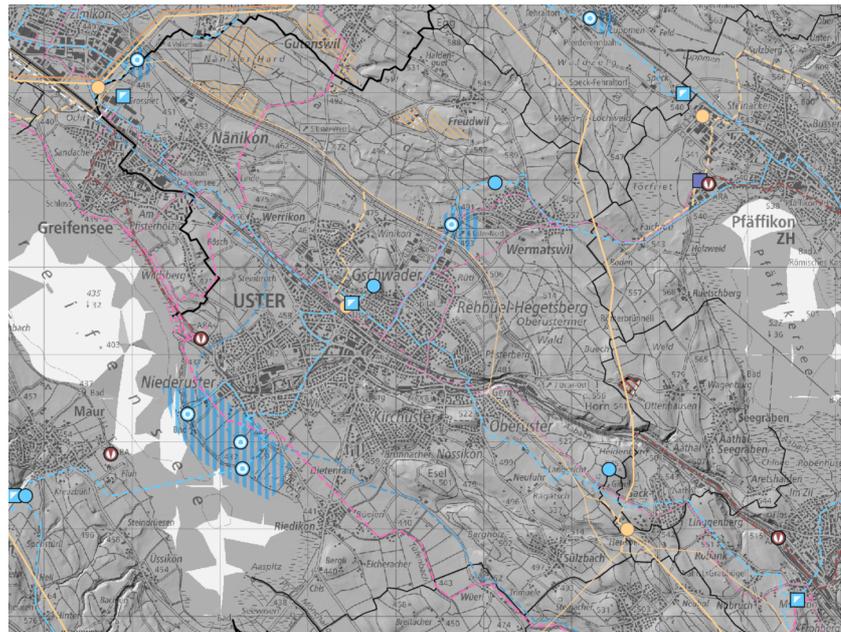


Im kantonalen Richtplan, Teilbereich Versorgung/Entsorgung, sind folgende Festlegungen in der Stadt Uster eingetragen:

- Wassertransportleitung Greifensee-Hinwil; geplant
- Erdgastransportleitungen; bestehend
- Hoch- und Höchstspannungsleitungen; bestehend
- Unterwerk an der Dammstrasse; bestehend
- Materialabbaugebiete Näniker Hard, Haufländer, Berg/Grossenacher; bestehend

## Regionaler Richtplan RZO

Teilbereich Versorgung/Entsorgung  
(Stand 23. November 2017)



Kanton		Region		
bestehend	geplant	bestehend	geplant	
				Grundwasserschutzgebiet
				Grundwasserfassung
				Reservoir
				Stufenpumpwerk
				Wassertransportleitung
				Materialgewinnungsgebiet
				Hochspannungsleitung
				Höchstspannungsleitung
				Kabelleitung
				Erdgastransportleitung <= 5 Bar
				Erdgastransportleitung > 5 Bar
				Abwasserreinigungsanlage
				Schmutz- oder Mischwasserleitung

Im regionalen Richtplan Oberland sind in der Stadt Uster – neben den bereits im kantonalen Richtplan eingetragenen Festlegungen – folgende Einträge zu Versorgung/Entsorgung eingetragen:

- Grundwasserschutzgebiete Seefeld und Mühleholz; bestehend
- Grundwasserfassungen Seefeld und Mühleholz; bestehend
- Stufenpumpwerk Dammstrasse; bestehend
- Wassertransportleitungen; bestehend
- Erdgastransportleitung <=5 Bar; bestehend
- Abwasserreinigungsanlage; bestehend
- Schmutz- oder Mischwasserleitung; bestehend

## **Kommunale Grundlagen**

Die Stadt Uster verfügt neben dem kommunalen Gesamtplan von 1986, der Aussagen zur kommunalen Versorgung macht, auch über ein Generelles Wasserversorgungsprojekt (GWP) und einen generellen Entwässerungsplan (GEP) nach WWG, Stand 2009 und eine Energieplanung nach Energiegesetz, Stand 2013 (in Revision seit 2023).

## **8.2 Aufhebung kommunaler Versorgungsplan**

### **Ersatzlose Aufhebung**

Im kommunalen Gesamtplan von 1986 werden im Teilrichtplan Versorgung die Themen Wasserversorgung, Elektrizität, Gas, Abwasserbeseitigung und Gewässer und Abfallbeseitigung behandelt. Diese Themen sind jedoch in aktuelleren Planungen verbindlich und inhaltlich präziser geregelt (GWP, GEP, Energieplan). Auch auf eine Darstellung von Inhalten aus übergeordneten Richtplänen, welche sich auf diese Planungsgrundlagen beziehen, wird verzichtet. Ausnahmen werden in anderen Richtplanteilen geregelt (Hauptsammelstelle Loren, Druckreduziermessstationen, Leitungen kommunale Notfallversorgung Strom, kommunale Wasserversorgungsanlagen).

Wärmeverbunde werden im kommunalen Energieplan (aktuell in Revision) ausgeschieden bzw. nachgeführt. Dazu gehört insbesondere auch deren räumliche Festlegungen.

Eine Aktualisierung des Versorgungsplans würde zu einer doppelten Buchführung führen und lediglich eine Momentaufnahme abdecken. Aus diesem Grund wird der Versorgungsplan ersatzlos aufgehoben.

## 9 AUSWIRKUNGEN

### 9.1 Siedlung

#### Allgemeines

Der Richtplan Teil Siedlung zeigt die Verteilung der Nutzungsdichten auf und konkretisiert die regionalen Vorgaben. Bei der Festlegung und Abgrenzung der Dichtestufen werden die bestehenden Strukturen berücksichtigt.

Neben der Dichteverteilung wird aufgezeigt, in welchen Gebieten der Erhalt des Siedlungscharakters im Fokus steht und wo sich die Siedlungsstruktur unter qualitativen und quantitativen Vorgaben freier weiterentwickeln kann.

Mit spezifischen Nutzungsvorgaben werden die Weichen für eine ausgewogene Nutzungsstruktur der Stadt Uster geschaffen. Neben Arbeitsschwerpunkten werden Zentren und Subzentren definiert, die eine wichtige Rolle im Stadtgefüge einnehmen und die bestehende Polyzentralität langfristig stärken sollen.

Langfristig werden bewusst Reservegebiete erhalten, um künftigen Generationen eine Entwicklung zu ermöglichen.

Mit einem eigenen Richtplankapitel wird dem Stadtklima ein besonderer Stellenwert eingeräumt. Stadtklimatische Anforderungen finden sich auf allen Ebenen der Stadtplanung und sind entsprechend universell zu berücksichtigen. Mit dem Kapitel Stadtklima werden die Voraussetzungen geschaffen, damit Uster auch mit den Folgen des Klimawandels eine lebenswerte Stadt bleibt.

#### Öffentliche Bauten und Anlagen

Mit dem Plan der öffentlichen Bauten und Anlagen werden einerseits die Raumbedürfnisse für die absehbare Zukunft gesichert und andererseits der erforderliche Entwicklungsspielraum gegeben.

### 9.2 Landschaft – Gewässer – Wald

#### Allgemeines

Mit dem Landschaftsplan werden die Flächen für die Freihaltung, Vernetzung und für die Erholungsnutzungen gesichert und die überkommunalen Vorgaben übernommen.

Eine Übernahme der überkommunalen Vorgaben erfolgt auch bei den Naturschutzgebieten, der Gewässerrevitalisierung, den Landschaftsverbindungen und den Aussichtspunkten.

Ergänzt werden diese übergeordneten Vorgaben durch die kommunale Festlegung von Landschaftsgebieten, Erholungsgebieten, Vernetzungskorridoren, Aussichtspunkten und Kulturobjekten.

## Bodenschutz/Fruchtfolgeflächen

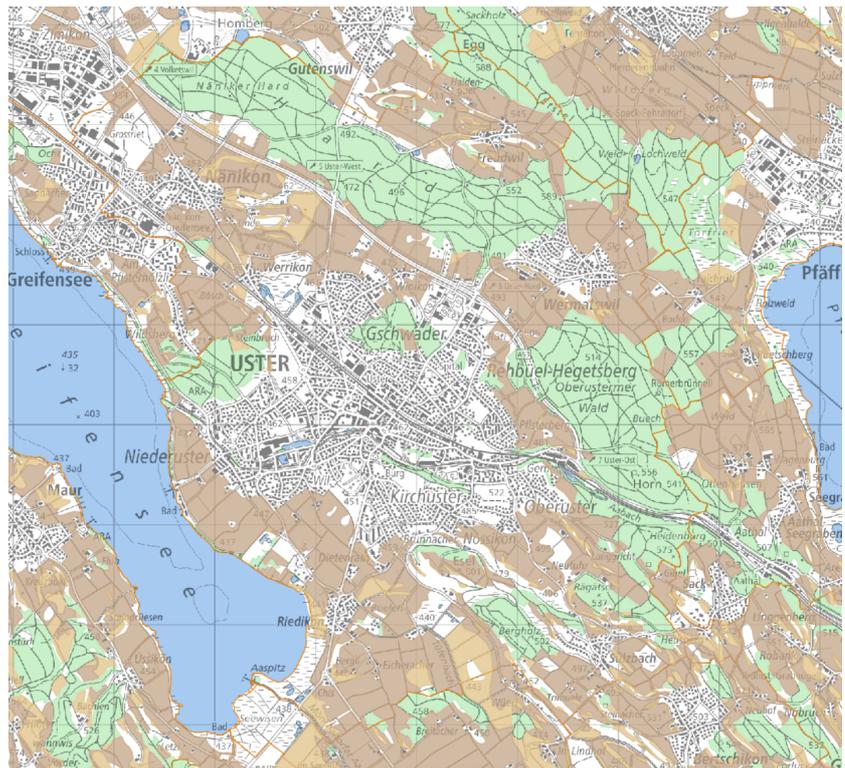
Der überwiegende Teil des Landschaftsraums bzw. des Landwirtschaftsgebiets Usters ist als Fruchtfolgeflächen klassiert.

Grundsätzlich bewirkt die Richtplanung keinen Verlust an Fruchtfolgeflächen, da die Überbaubarkeit erst in der Nutzungsplanung geschaffen wird. Um die in der Folge gegebenenfalls möglicher Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Fruchtfolgeflächen darzustellen, werden im Folgenden die möglichen Auswirkungen der Anpassungen des Richtplans Teil Siedlung im Hinblick auf die Fruchtfolgeflächen betrachtet:

Der Richtplan Teil Siedlung umfasst mehrheitlich das kantonale Siedlungsgebiet, in welchem keine Fruchtfolgeflächen ausgeschieden sind. Die Änderungen am Siedlungsplan innerhalb des kantonalen Siedlungsgebiets haben damit keine Auswirkungen auf die Fruchtfolgeflächen. Durch die Festlegungen soll die Grundlage geschaffen werden, damit in der nachfolgenden Nutzungsplanung hochwertige Grünflächen entstehen und weniger Bodenversiegelung stattfindet. Somit ergibt sich mit dem vorliegenden Richtplan die Basis für eine Verbesserung des Bodens im Siedlungsgebiet.

Übersicht Fruchtfolgeflächen in Uster  
(Quelle: maps.zh.ch)

- FFF (Nutzungsseignungsklassen 1-5)
- Bedingt FFF (Nutzungsseignungsklasse 6)



Beanspruchung von Fruchtfolgeflächen  
durch Erweiterungen Baugebiet

Mit dem kommunalen Richtplan sind bis auf Erweiterungen des Baugebiets für öffentliche Zwecke (Teil Siedlung, Kapitel S4) grundsätzlich keine Flächen ausserhalb des Siedlungsgebiets zur Einzonung vorgesehen.

Die zwei Erweiterungen des Baugebiets beanspruchen Fruchtfolgeflächen. Gemäss dem Sachplan Fruchtfolgeflächen des Bundes ist der Verbrauch im Falle einer Beanspruchung zu minimieren und die

Verlust an Fruchtfolgefleichen durch Infrastrukturbauten

verwendete Fläche zu kompensieren. Die erwähnten Einträge enthalten entsprechende Anmerkungen.

Durch den Bau der beabsichtigten Infrastrukturbauten kommt es zu einem Verlust an Fruchtfolgefleichen. Dies ist jedoch eine Folge der überkommunalen und nicht der kommunalen Planung.

### **Gewässer**

Die Gewässer sind bestehend und durch die übergeordnete Gesetzgebung gesichert. Durch die Aufnahme der Gewässerrevitalisierungen auf kommunaler Stufe wird ein Beitrag zur Aufwertung der Fliessgewässer geleistet.

Die Festlegung der Gewässerräume ist in Erarbeitung. Sie erfolgt im Rahmen eines separaten Projektes unabhängig von der kommunalen Richtplanung.

### **Grundwasser**

Durch geringere Bodenversiegelungen im Sinne der Thematik «Siedlungsökologie und Ortsklima» wird auch eine Verbesserung bezüglich Grundwasser angestrebt, wobei insbesondere bei Parkierungsflächen die Verschmutzungsproblematik zu beachten ist.

Die gemäss STEK-Ergänzungsbericht favorisierten Unterführungen entlang der Bahnlinie bedeuten Eingriffe in die vorhandenen Grundwasserströme. Die Unterführung Aathalstrasse käme in den nutzbaren Aathal-Grundwasserstrom zu liegen und wäre nur bewilligungsfähig, wenn übergeordnete Interessen vorliegen und keine alternativen Projekte, wie z.B. eine Bahnüberführung, möglich sind. Die Unterführungen für den Fuss- und Veloverkehr bei der Brunnen-/Bahnhofstrasse, Wermatswilerstrasse und Gschwaderstrasse sind wie die Unterführung Winterthurerstrasse für den Strassenverkehr aus gewässerschutzrechtlicher Sicht denkbar, da der jeweils betroffene Grundwasserstrom weniger als 2 m mächtig und nicht nutzbar ist. Die Unterführungen haben Ersatzmassnahmen vorzusehen, mit deren Umsetzung die Grundwasserdurchfluss-Kapazität zu 100 % erhalten werden kann. Die aufgeführten Bedingungen gilt es jeweils im Rahmen der Projekterarbeitung nachzuweisen.

Durch die Festlegungen im kommunalen Richtplan werden somit keine negativen Auswirkungen auf das Grundwasser erwartet.

### **Wald**

Der Wald ist gesichert und durch entsprechende Koordinationshinweise kann die Gemeinde die Waldentwicklungsplanung unterstützen. Durch die Richtplanung werden Erholungsnutzungen gebündelt, sodass auch gewisse Waldgebiete entlastet werden können.

## 9.3 Verkehr

### Allgemeines

Mit dem Richtplan Teil Mobilität werden die Groberschliessung des Siedlungsgebiets und Verbindungen für den Langsamverkehr gesichert. Zudem wird festgelegt, wo Strassenräume aufzuwerten und wo Tempo-30- und Koexistenzzonen bestehen oder geplant sind.

Der Fokus des Richtplans Teil Mobilität liegt auf der Förderung von qualitätsverbessernden Massnahmen für den öffentlichen Verkehr (Bushof, Haltestellen und Zugänglichkeit) und für den Langsamverkehr (Netz und Abstellanlagen).

Bezüglich MIV wird auf eine angebotsorientierte, siedlungsverträgliche Verkehrsabwicklung geachtet. Mit einer der Situation angemessenen Gestaltung der Strassenräume sollen die Fahrgeschwindigkeiten gesenkt und die Verkehrssicherheit erhöht werden.

### Abstimmung Siedlung und Verkehr

In der Gesamtstrategie zur Siedlung im kantonalen Richtplan ist in Bezug auf die Abstimmung von Siedlung und Verkehr Folgendes festgehalten:

*«Der Bedarf an Geschossflächen für Wohnungen und Arbeitsplätze ist vorrangig durch bauliche Erneuerung und Entwicklung innerhalb des Siedlungsgebiets an mit dem öffentlichen Verkehr sowie mit dem Fuss- und Veloverkehr gut erschlossenen Lagen zu decken.»*

An gut erschlossenen Lagen bestehen heute vielerorts bereits hohe Verkehrs- und Umweltbelastungen, welche sich durch das verdichtete Bauen ohne weitere Gegenmassnahmen noch verstärken. Deswegen ist die Abstimmung der Themen Siedlung und Verkehr von grosser Bedeutung.

Dem wird in den Richtplänen Teil Siedlung und Teil Mobilität Rechnung getragen. In den Kapiteln 4 und 6 des vorliegenden Berichts werden die diesbezüglichen Massnahmen und Absichten erläutert.

Verdichtung an mit ÖV gut erschlossenen Lagen

Insgesamt lässt sich festhalten, dass mit der gezielten Verdichtungsstrategie für die gut erschlossenen Lagen die Voraussetzungen geschaffen werden, damit der durch die künftige Entwicklung entstehende Mehrverkehr vor allem über den öffentlichen Verkehr abgewickelt werden kann.

Verbesserungen für den Fuss- und Veloverkehr

Durch die zusätzlich vorgesehenen Massnahmen für den Fuss- und Veloverkehr (Verbesserung Veloabstellplätze, Verbesserung Fuss- und Velowegnetz bezüglich Netzdichte und Qualität) bestehen gezielte Bestrebungen, um die Verlagerung auf den Fuss- und Veloverkehr zu fördern.

## 9.4 Übergeordnete Vorgaben

**Die Ziele der übergeordneten Planungen werden stufengerecht umgesetzt**

Einzelne Inhalte bedingen Anpassungen der regionalen Richtplanung (zum Beispiel Neue Greifenseestrasse) oder des kantonalen Richtplans (zum Beispiel Uster-West). In diesen Fällen wird dies im Bericht und Text entsprechend vermerkt.

Der kommunale Richtplan entspricht damit den Festlegungen des regionalen und kantonalen Richtplans. Die Ziele der übergeordneten Planungen werden stufengerecht umgesetzt.

## 10 MITWIRKUNG

### **Vorprüfung Kanton**

Die Revisionsvorlage der kommunalen Richtplanung, Stand September 2021 wurde dem Kanton am 17. September 2021 zur Vorprüfung eingereicht.

Der Kanton Zürich nahm mit dem Vorprüfungsbericht zur Revision der kommunalen Richtplanung am 3. Mai 2022 Stellung.

### **Öffentliche Auflage**

Die Revisionsvorlage der kommunalen Richtplanung lag während 60 Tagen vom 2. November 2022 bis zum 3. Januar 2023 öffentlich auf (§ 7 Abs. 2 PBG). Sämtliche Einwendungen wurden eingehend geprüft. Der Umgang mit den Rückmeldungen aus der öffentlichen Auflage ist im Bericht zu den Einwendungen dargelegt. Der Gemeinderat entscheidet im Rahmen der Festsetzung abschliessend über die Berücksichtigung der Anträge.

### **Anhörung**

Parallel zur öffentlichen Auflage fand die Anhörung der nach- und nebengeordneten Planungsträger, namentlich der Nachbargemeinden und der Region, nach § 7 Abs. 1 PBG statt.

Die Revisionsvorlage wurde von den Nachbargemeinden und der Planungsregion Zürcher Oberland (RZO) zur Kenntnis genommen. Der Umgang mit den Anträgen aus der Anhörung wurde im Bericht zur Anhörung nach § 7 PBG beantwortet.

### **2. Vorprüfung Kanton**

Die Revisionsvorlage der überarbeiteten Richtplanung wurde dem Kanton im November 2022 zur zweiten Vorprüfung eingereicht.

Der Kanton Zürich nahm mit Vorprüfungsbericht vom 14. März 2023 zum überarbeiteten Entwurf der kommunalen Richtplanung Stellung.

### **Festsetzung durch den Gemeinderat**

Der kommunale Richtplan wird vom Gemeinderat gemäss § 32 Abs. 3 PBG und Art. 22 Gemeindeordnung der Stadt Uster festgesetzt. Der Stadtrat unterbreitet den entsprechenden Antrag.

### **Kantonale Genehmigung**

Die Genehmigungsinstanz für die kommunale Richtplanung ist die Baudirektion des Kanton Zürich. Die Revision der kommunalen Richtplanung wird mit der kantonalen Genehmigung für die Behörden verbindlich. Sie entfaltet keine Rechtswirkung für die Grundeigentümer.

## 11 ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS

APV	Abstellplatzverordnung
ARA	Abwasserreinigungsanlage
AWEL	Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft (Kanton Zürich)
AZ	Ausnützungsziffer
BAK	Bundesamt für Kultur
BIK	Biodiversitätskonzept Uster
BMZ	Baumasseziffer
BZO	Bau- und Zonenordnung
DRM	Druckreduzier- und Messstation
EKZ	Elektrizitätswerke des Kantons Zürich
FFF	Fruchtfolgeflächen
GEP	genereller Entwässerungsplan
GSchV	Gewässerschutzverordnung
GVK	Gesamtverkehrskonzept
GWP	Generelles Wasserversorgungsprojekt
HLS	Hochleistungsstrasse
HPSU	Heilpädagogische Schule Uster
HVS	Hauptverkehrsstrasse
INL	Inventar der Natur- und Landschaftsschutzobjekte Uster
ISOS	Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz
IVS	Inventar der historischen Verkehrswege der Schweiz
KiGa	Kindergarten
KPB	Kommission Planung und Bau
KWKW	Kleinwasserkraftwerk
LEK	Landschaftsentwicklungskonzept
MANAGE	Massnahmenplan Naturgefahren Uster
MIV	motorisierter Individualverkehr
NHG	Natur- und Heimatschutzgesetz
Oe	Zone für öffentliche Bauten
ÖV	öffentlicher Verkehr
PBG	Planungs- und Baugesetz des Kanton Zürich
PPV	Parkplatzverordnung der Stadt Uster
ROK-ZH	Kantonales Raumordnungskonzept

RPG	Raumplanungsgesetz
RPV	Raumplanungsverordnung
RRB	Regierungsratsbeschluss
RZO	Regionalplanung Zürcher Oberland
SBB	schweizerische Bundesbahnen
STEK	Stadtentwicklungskonzept
SVO	Schutzverordnung
T30	Tempo 30
UVEK	Eidg. Departement für Umwelt, Verkehr, Energie und Kommunikation
UW	Unterwerk
VS	Verbindusstrasse
VSS	Schweizerischer Verband der Strassen- und Verkehrsfachleute
VZK	Verband Zürcher Krankenhäuser
VZO	Verkehrsbetriebe Zürichsee und Oberland
WEP	Waldentwicklungsplan
WWG	Wasserwirtschaftsgesetz
ZV	Zürcher Verkehrsverbund