

Umgang mit dem ISOS in der Stadt Uster

Richtplanrevision zwischen dem Auftrag zur Innenentwicklung
und der Berücksichtigung des ISOS

Teil 2 Handlungsbedarf



Gesamtstädtische Betrachtung der ISOS-Ortsbildteile in der Stadt Uster
Untersuchung aller ISOS-Ortsbildteile auf Konformität mit dem Richtplanentwurf
und den rechtsgültigen Rahmenbedingungen



Fachhochschule Graubünden
University of Applied Sciences

Institut für Bauen im alpinen Raum

Impressum

Auftraggeber

Stadt Uster
Geschäftsfeld Stadtraum und Natur
Oberlandstrasse 78
8610 Uster

Nadine Kaspar (Projektleitung)
Sina Germann
Anita Emele

Auftragnehmer

Fachhochschule Graubünden (FHGR)
Institut für Bauen im alpinen Raum (IBAR)
Fachbereich Siedlungsplanung und Ortsbildentwicklung
Pulvermühlestrasse 57, 7000 Chur

Prof. Sandra Bühler (Projektleitung)
Prof. Christian Wagner
Oliver Hänni
Mirco Blöchliger

Konzeptionelle und grafische Bearbeitung

Oliver Hänni

Januar 2024

Umgang mit dem ISOS in der Stadt Uster

Richtplanrevision zwischen dem Auftrag zur Innenentwicklung
und der Berücksichtigung des ISOS

Hauptbericht

Teil 1 Instrumentenpalette

Teil 2 Handlungsbedarf

Teil 3 Abwägung

Teil 2 Ermittlung eines Handlungsbedarfs

G 1 - Alter Ortskern	121
G 2 - Gewerbe- und Industriebauten am Hangfuss	135
G 3 - Ortserweiterung im Anschlussbereich des Kerns	151
G 4 - Bahnhofsquartier	165
G 5 - Bebauung an der Brunnenstrasse	187
G 6 - Wohnquartier im unteren Hangbereich	205
G 7 - Ortserweiterung nördlich der Bahnlinie	221
G 8 - Bebauung an der Freiestrasse	237
G 9 - Bebauung an der Florastrasse	253
G 10 - Ehem. Industrieareal	271
G 11 - Oberuster	293
G 12 - Industrie-/Gewerbeareal, ehem. Seidenweberei	313
G 13 - Ortserweiterung um die 1800	331
G 14 - Bebauung um Aabach und Seitenkanal	353
G 15 - Areal der ehem. Mühle Niederuster und der ehem. Spinnerei Kunz	371
G 16 - Zeughausareal	389
G 17 - Ausgedehntes Wohnquartier	403
G 18 - Wohnquartier mit verschiedenen Mehrfamilienhaus-Siedlungen	417
G 19 - Gehobeneres Wohnquartier am Hangfuss mit orthogonalem Strassennetz	431
G 20 - Wohnquartier auf Hangkrete	445
B 0.1 - Schlossanlage auf Hügelkuppe mit grosser Weitwirkung	461

U-Zo I - Grosser Grünbereich am Aabach	475
U-Zo II - Grossvolumige Neubauten im empfindlichen Bereich zwischen alten Ortsteilen	491
U-Zo III - Stauberberg	505
U-Zo IV - Wohnhäuser am Rand des alten Kerns und am Fuss des Stauberbergs,	521
U-Zo V - Grosser Grünbereich mit Friedhof	535
U-Zo VI - Wohnquartier auf flachem Hügel	549
U-Zo VII - Grosser Grünbereich am Aabach	565
U-Zo VIII - Grosse Einkaufszentren	581
U-Zo IX - Bahnhofspassage	597
U-Zo X - Ortserweiterung in der Ebene	611
U-Zo XI - Wohnblöcke und Gärtnereibetrieb zwischen Gebieten mit Altbaubestand	627
U-Zo XII - Bebauung am Hang des Rehbüels	641
U-Zo XIII - Wihalden	657
U-Zo XIV - Bebauung an der Freiestrasse	673
U-Zo XV - Neubauten am Rand der Altbebauung von Oberuster	687
U-Zo XVI - Wohnquartier am Fuss des Tämbrigs	701
U-Zo XVII - Wohnquartier von Niederuster	715
U-Zo XVIII - Zellwegerpark	729
U-Zo XIX - Wohnquartier in der Ebene	743
ISOS Freudwil - G 1 - Freudwil	759
ISOS Freudwil - U-Zo I - Sanfte Geländemulde	775
ISOS Freudwil - U-Ri II - Gewelltes Wies- und Ackerland mit Obstbaumspalieren	779
ISOS Aatal - G 1 - Aatal	781
ISOS Aatal - U-Zo I - Aatal	801

A Beschreibung des ISOS und Darstellung der Veränderungen seit der Aufnahme

A1 Würdigung des Ortsbildteils nach ISOS

Der historische Ortskern von Kirchuster (1) besteht aus einem beidseitig dicht bebauten Strassenzug, der sich am Westfuss des Stauberbergs entlangzieht. Den sanft geschwungenen Strassenverlauf, der von der Brücke über den Aabach leicht zu der Kirche ansteigt und danach wieder abfällt, säumen mehrheitlich traufseitig ausgerichtete Wohnhäuser aus dem 18. und 19. Jahrhundert, einige mit Ladeneinbauten im Erdgeschoss. Vorwiegend sind es schlichte Satteldachbauten, die manchmal zu Zeilen verdichtet sind. Daneben stehen, vor allem im nördlichen Abschnitt, vom späten Klassizismus geprägte, würfelförmige Baukörper mit Walmdach. Die Mehrheit der Bauten ist direkt am Trottoir platziert, was zusätzlich mit der Krümmung der Achse zur räumlich geschlossenen Wirkung des Strassenzugs beiträgt. Die westliche Gebäudereihe wird spannungsvoll unterbrochen durch die platzartige Öffnung zum Schulweg und die zum Schulhaus führenden Platanenreihen (1.0.3), bevor sich am höchsten Punkt des Ortskerns seine imposantesten Gebäude erheben. Auf einer Geländeterrasse oberhalb der

Strasse und mit einer monumentalen Treppe erschlossen, bildet die Kirche (1.0.1) einen von weither sichtbaren Blickfang. Die 1824 eingeweihte klassizistische Querkirche wird von dem riesigen Portikus mit vier toskanischen Säulen, dem mächtigen Walmdach und dem rückseitigen Turm mit hohem Spitzhelm geprägt. Auf der anderen Strassenseite stehen traufseitig zwei Giebelbauten, das Pfarrhaus von 1832 und der ehemalige Gasthof „Zum Kreuz“ (1.0.2) von 1782/83. Letzterer erhält durch sein grosses Volumen – drei Geschosse mit sieben Fensterachsen trauf- und fünf giebelseitig – und die Position auf der Kuppe einen hohen Stellenwert im Strassenraum. Angrenzend leiten zwei die Strasse torartig flankierende Gebäude mit bestimmenden Mansarddächern in den südlichen Teil des Ortskerns. Dort stehen einige stark umgebaute Flarzbauten sowie kurze Gebäudezeilen mit Giebeldächern. Auch wenn man von Süden her kommt, besteht durch den eng von länglichen Baukörpern gefassten, gekrümmten und leicht ansteigenden Strassenraum eine Sogwirkung in Richtung Kirche.

Quelle:
ISOS Uster,
2. Fassung
März.2012, S. 27 f.

G 1: Alter Ortskern von Kirchuster am Fuss des Stauberbergs, dicht gereiht, vorwiegend traufständige Bauten beidseits der gekrümmten Hauptachse, mehrheitlich Wohnhäuser, zahlreiche mit Läden im Erdgeschoss, einige Gaststätten, v. a. 18./19. Jh.

A. 1.1 Räumliche Qualität	X
A. 1.2 Architekturhistorische Qualität	X
A. 1.3 Bedeutung	X
Erhaltungsziel	A

Legende:

-  Besondere Qualitäten
-  Gewisse Qualitäten
-  Ohne besondere Qualitäten

G 1: Alter Ortskern von Kirchuster am Fuss des Stauberbergs, dicht gereiht, vorwiegend traufständige Bauten beidseits der gekrümmten Hauptachse, mehrheitlich Wohnhäuser, zahlreiche mit Läden im Erdgeschoss, einige Gaststätten, v. a. 18./19. Jh.

E 1.0.1	Ref. Kirche auf ummauerter Terrasse, klassiz. Bau mit monumentalem Portikus und Turm mit Spitzhelm, 1823–28, grosse Treppenanlage flankiert von zwei Trauerweiden, rückseitig ehem. Friedhof	Erhaltungsziel A Hinweis
E 1.0.2	Ehem. Gasthof „Zum Kreuz“ auf Geländekuppe, mächtiger Giebelbau mit hohem Sockelgeschoss, 1782/83, heute ref. Kirchgemeindehaus	Erhaltungsziel A
1.0.3	Platanenreihen in der Achse zum Schulhaus	Hinweis

Quelle:
ISOS Uster,
2. Fassung
März.2012, S. 15



Abb 2:
Luftbild

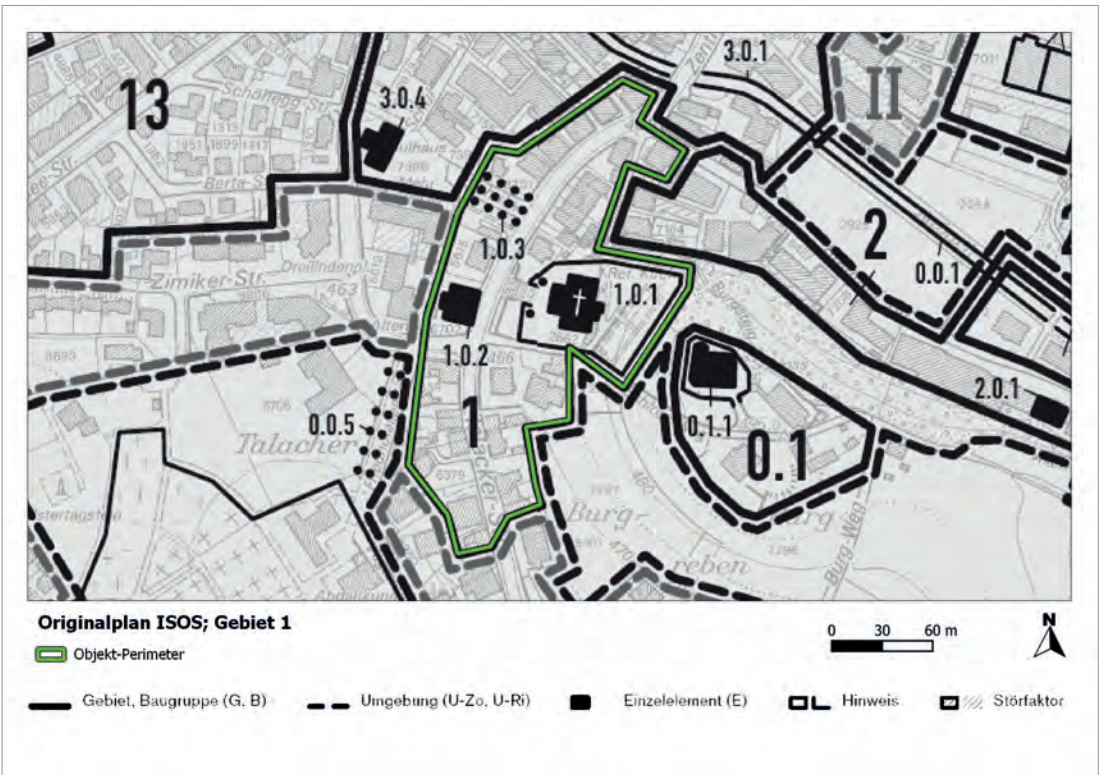


Abb 3:
Originalplan ISOS

A2 Hat sich der Ortsbildteil seit der ISOS-Aufnahme verändert?

Der Ortsbildteil liegt vollumfänglich in der historischen Kernzone K3/4.

Der ISOS-Ortsbildteil hat sich seit der ISOS-Aufnahme nicht verändert. Das Wohnhaus an der Talackerstrasse 22 wurde totalsaniert und entspricht in den Grundzügen der historischen Substanz.

Veränderungen:

nein	Der ISOS-Ortsbildteil hat sich seit der ISOS-Aufnahme nicht verändert
------	---

Auswirkungen der Veränderungen:

nein	Die Neubauten verändern die Wirkung des Ortsbildteils nicht
------	---

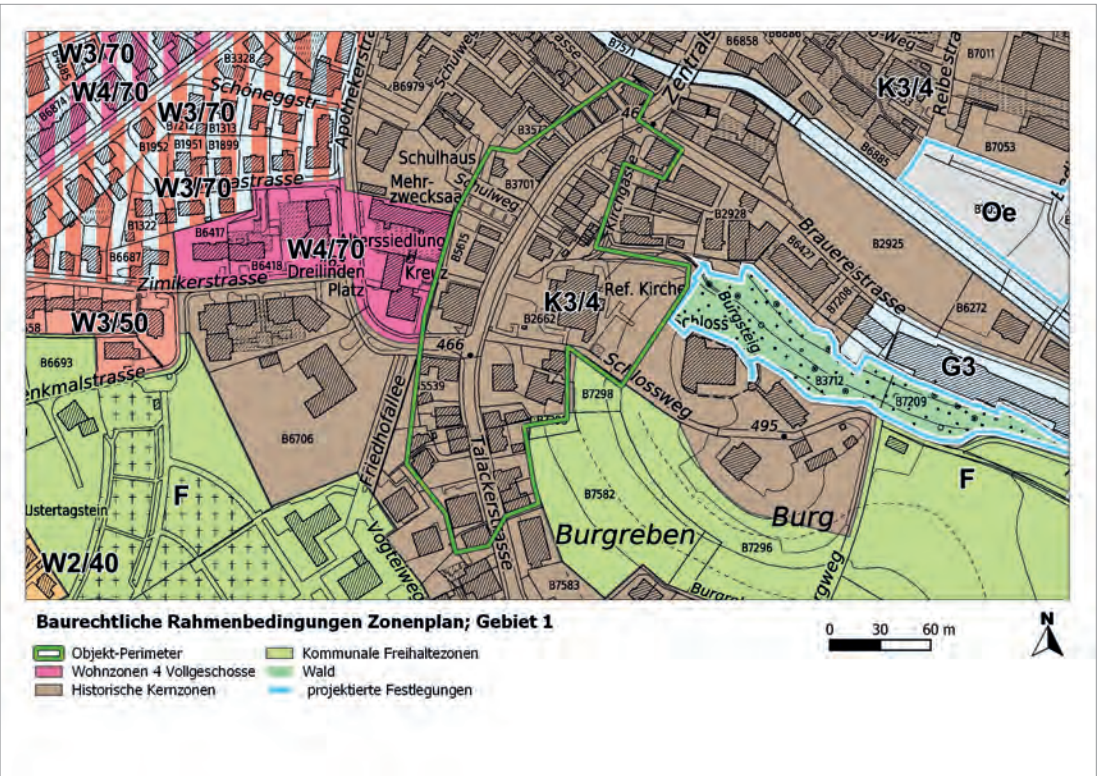


Abb 5:
Zonenplan

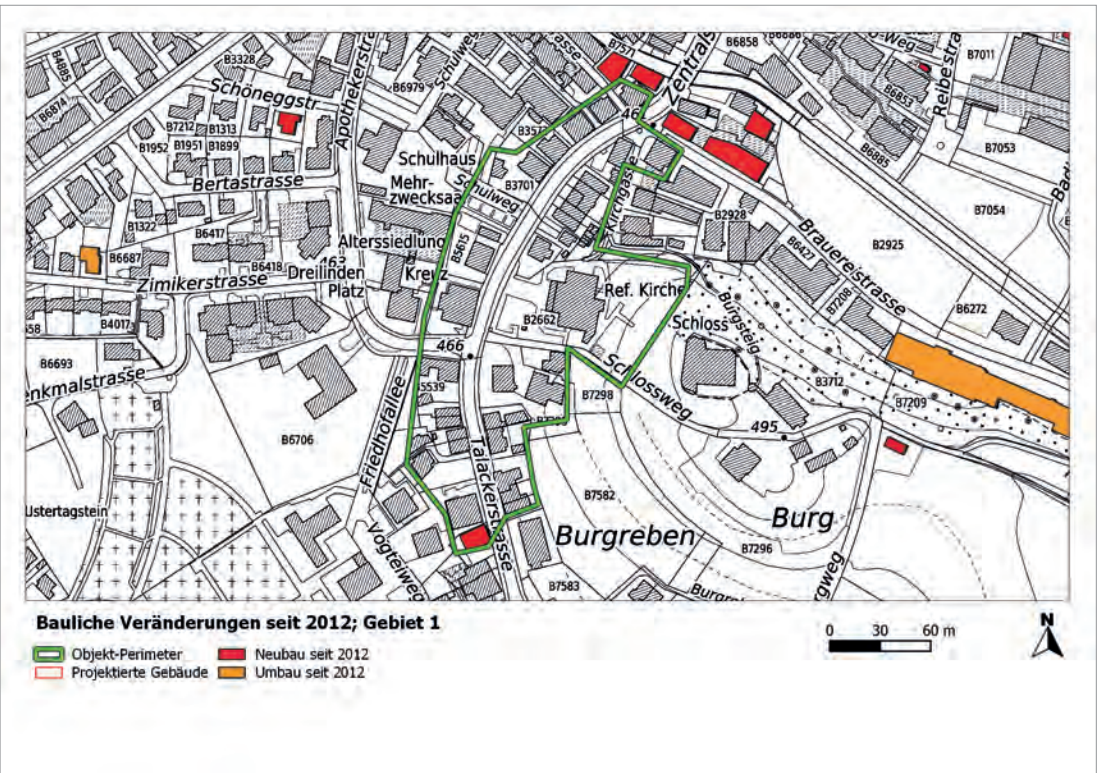


Abb 4:
Veränderungen seit
2012 und bewilligte
Bauprojekte

B Entwicklungsabsichten nach Richtplan Siedlung

B1 Welche Entwicklung gibt der Richtplan Siedlung für den Ortsbildteil vor?

Das schutzwürdige Ortsbild soll gewahrt und dabei die Qualitäten gestärkt und weiterentwickelt werden. Als Stadtteil-Treffpunkt sind gewerbliche Nutzungen zur Alltagsversorgung und attraktive Begegnungsräume vorgesehen. Büro- und Dienstleistungsnutzungen sind gemischt mit Wohnen vorgesehen. Ein Detaillierter Kernzonenplan soll die gewünschte Entwicklung sicherstellen.

Folgende Pläne sind in diesem Ortsbildteil relevant:

- ☒ Richtplan Siedlung Karte I
- ☒ Richtplan Landschaft
- ☒ Richtplan Verkehr

Mit dem Verkehrsrichtplan wird entlang der Zentralstrasse im oberen Abschnitt eine Koexistenzzone angestrebt. Die Gestaltung des Strassenraums obliegt dem Kanton.

Entwicklungsabsicht

nein	Keine Entwicklungsabsicht
------	---------------------------

Abweichungen zur heutigen Planung:

nein	Die rechtsgültige Planung wird weitgehend übernommen
------	--

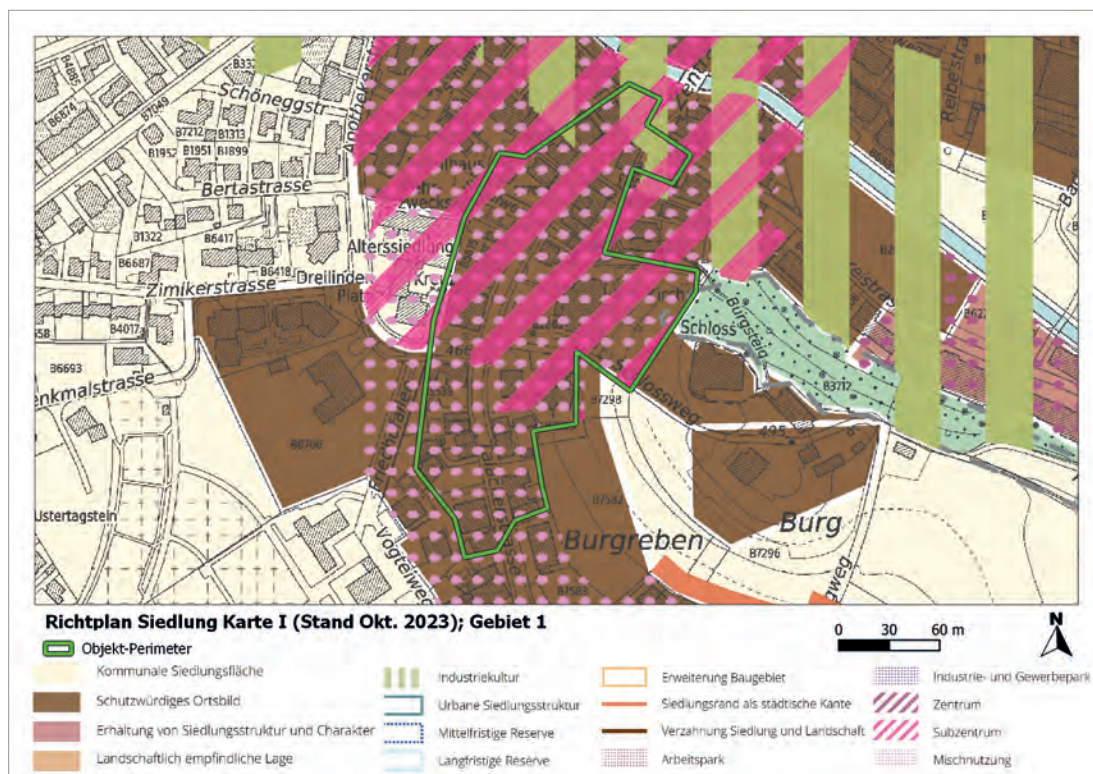


Abb 6:
Richtplan
Siedlung Karte I

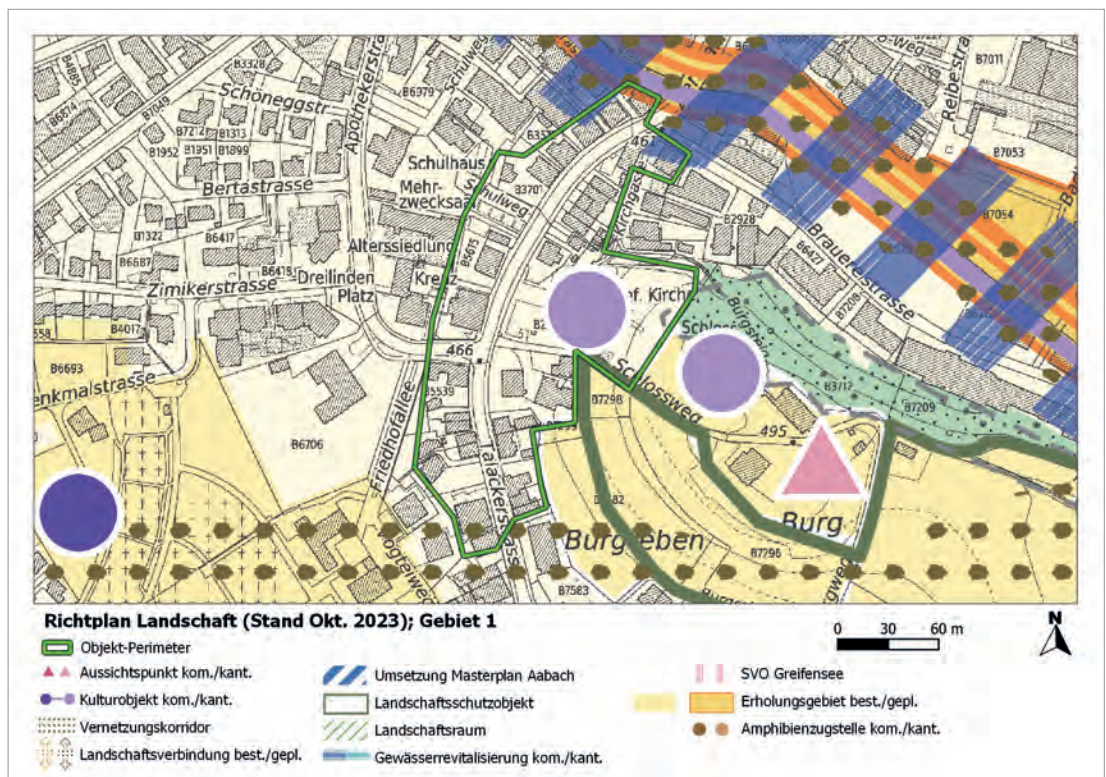


Abb 7:
Richtplan
Landschaft

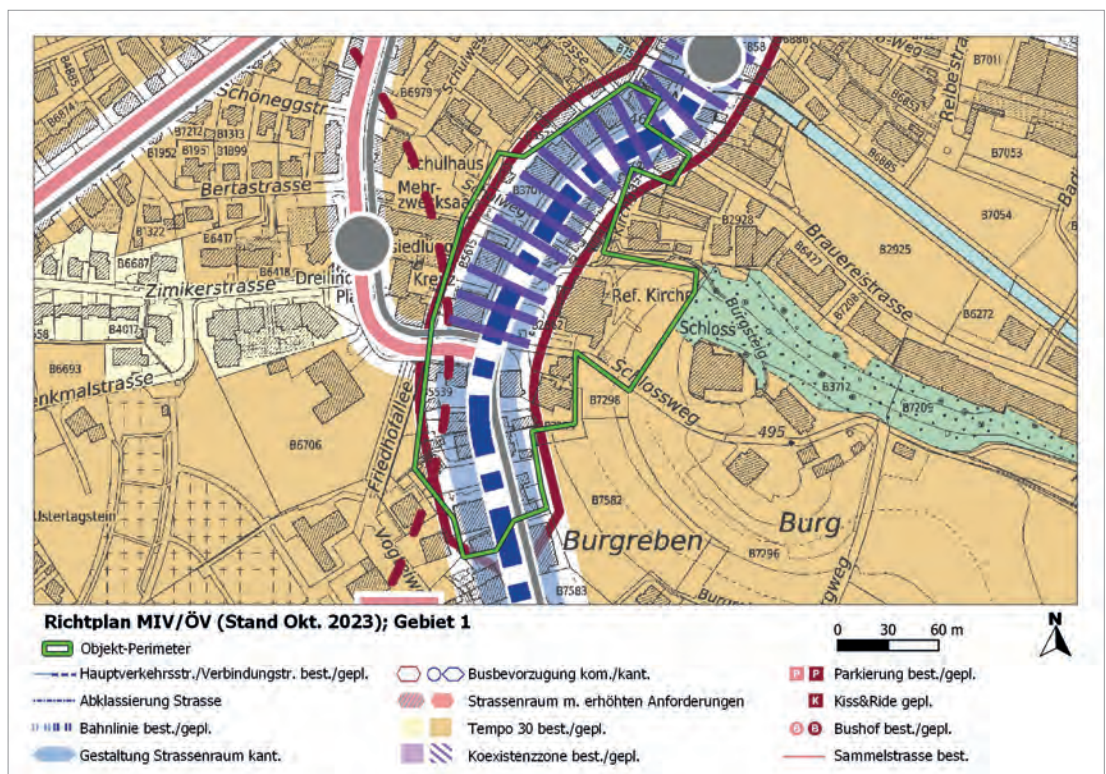


Abb 8:
Richtplan
Mobilität Karte I

B2 Welche künftige Nutzungsintensität gibt der Richtplan für den Ortsbildteil vor?

Der Richtplan sieht für das Gebiet eine hohe Dichte vor. Das schützenswerte Ortsbild soll jedoch mittels detailliertem Kernzonenplan gesichert werden, womit die anzustrebende Dichte zweitrangig wird. In Kernzonen ergibt sich die vorherrschende bauliche Dichte aus historischen Bauten und den laut den Grundmassen der BZO möglichen Volumina, welche von der Stadtbildkommission als ortsbildverträglich beurteilt wurden.

Im Bereich der Kirche ist der Ausbaugrad mit 40 - 50 % eher tief. Das restliche Gebiet weist einen hohen Ausbaugrad auf.

Folgende Pläne sind in diesem Ortsbildteil relevant:

- ☒ Richtplan bauliche Dichte
- ☒ Richtplan Siedlungsstrukturen
- ☒ Ausbaugrad Zonenplanung

Nutzungsintensivierung

nein	Keine Nutzungsintensivierung
------	------------------------------

Abweichungen zur heutigen Planung:

nein	Die rechtsgültige Planung wird weitgehend übernommen
------	--

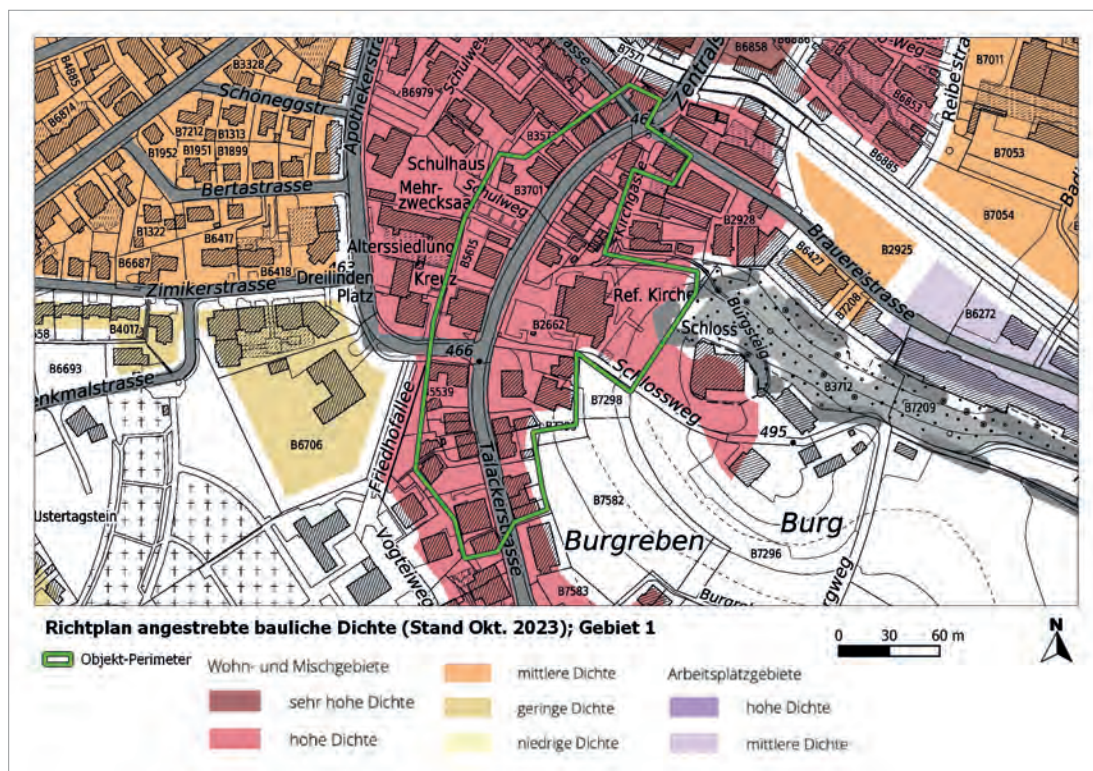


Abb 9:
Richtplan angestrebte
bauliche Dichte

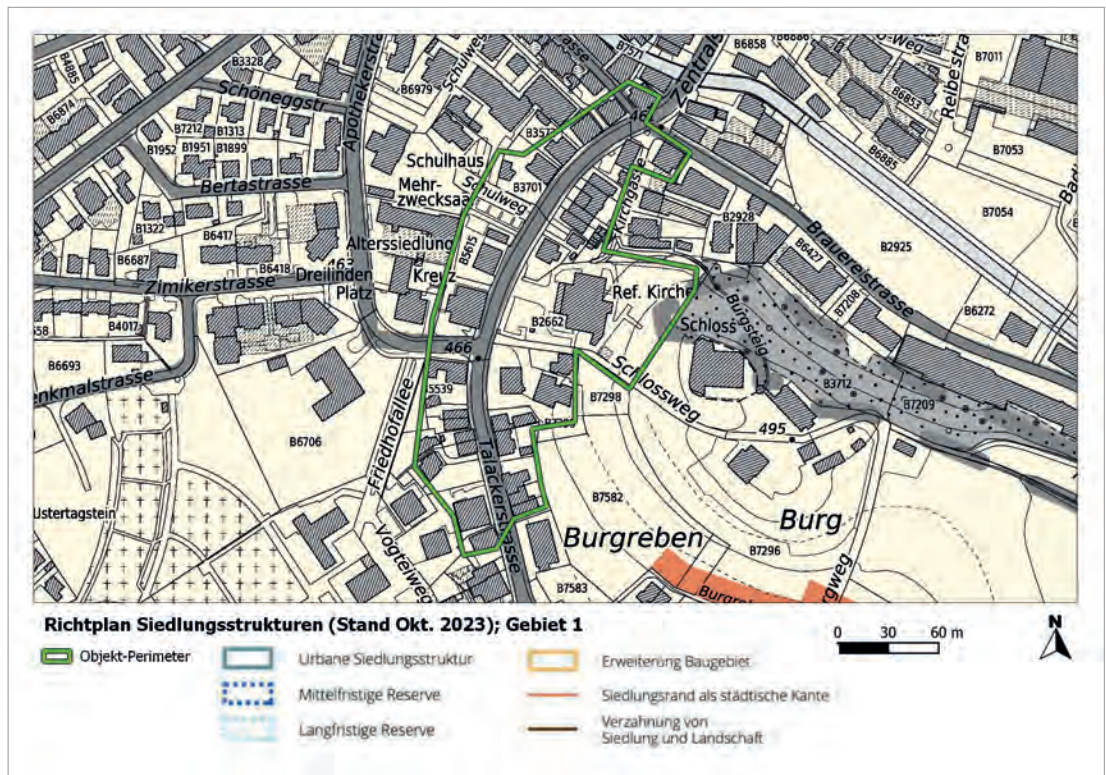


Abb 10:
Richtplan
Siedlungsstrukturen

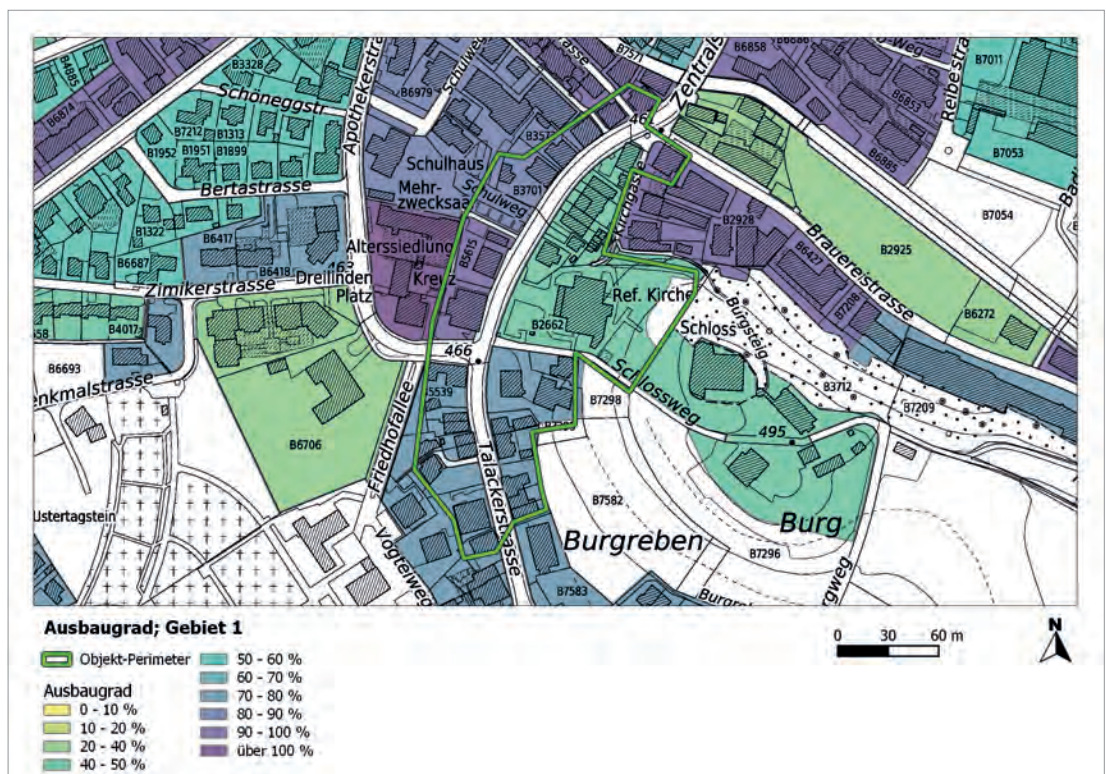


Abb 11:
Ausbaugrad auf der
Grundlage der rechts-
gültigen Zonenplanung

C Interessenkonflikt und Handlungsbedarf

C1 Bestehen für den Ortsbildteil übergeordnete Instrumente zum Ortsbildschutz?

Für den Ortsbildteil bestehen übergeordnete Instrumente zum Ortsbildschutz. Das komplette Gebiet ist im Perimeter des Kantonalen Inventars der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung (KOB).

Folgende Pläne sind in diesem Ortsbildteil relevant:

☒	Inventarisierte und geschützte Objekte
☐	Baurechtliche Rahmenbedingungen
☐	Bauperiode
☐	Eigentümerstruktur
☐	Detailpläne für die Baugruppen

Der Ortsbildteil beinhaltet 8 kantonale Schutzobjekte, 1 kommunales Schutzobjekt und 31 kommunale Inventarobjekte sowie 2 inventarisierte Bäume. Sämtliche inventarisierten Bauten und Bäume haben einen direkten Bezug zum Strassenraum.

Übergeordneten Instrumente zum Ortsbildschutz

ja	Gesamter Ortsbildteil ist im Perimeter des KOB
----	--

Denkmalschutz

ja	Bis auf einzelne Bauten sind alle unter Schutz gestellt/inventarisiert
----	--

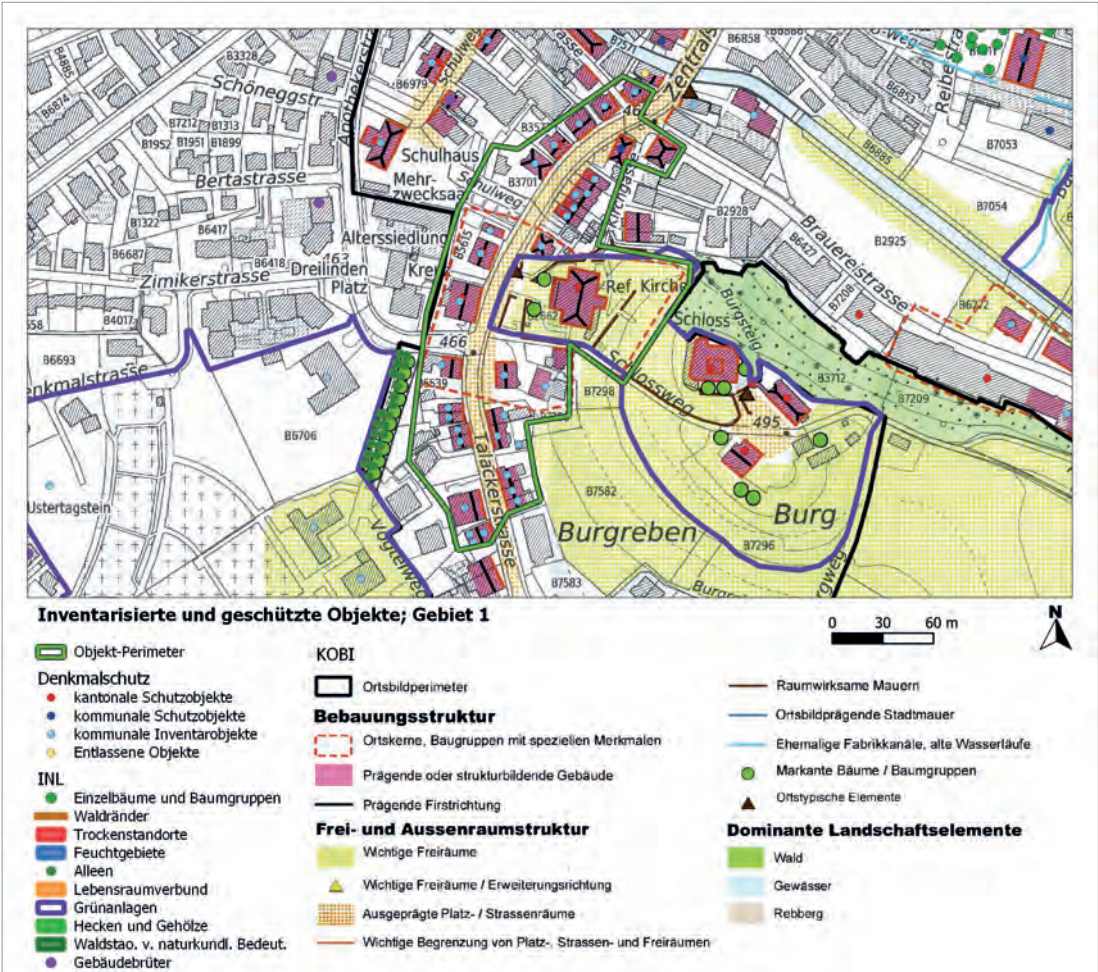


Abb 12:
Inventarisierte und
geschützte Objekte

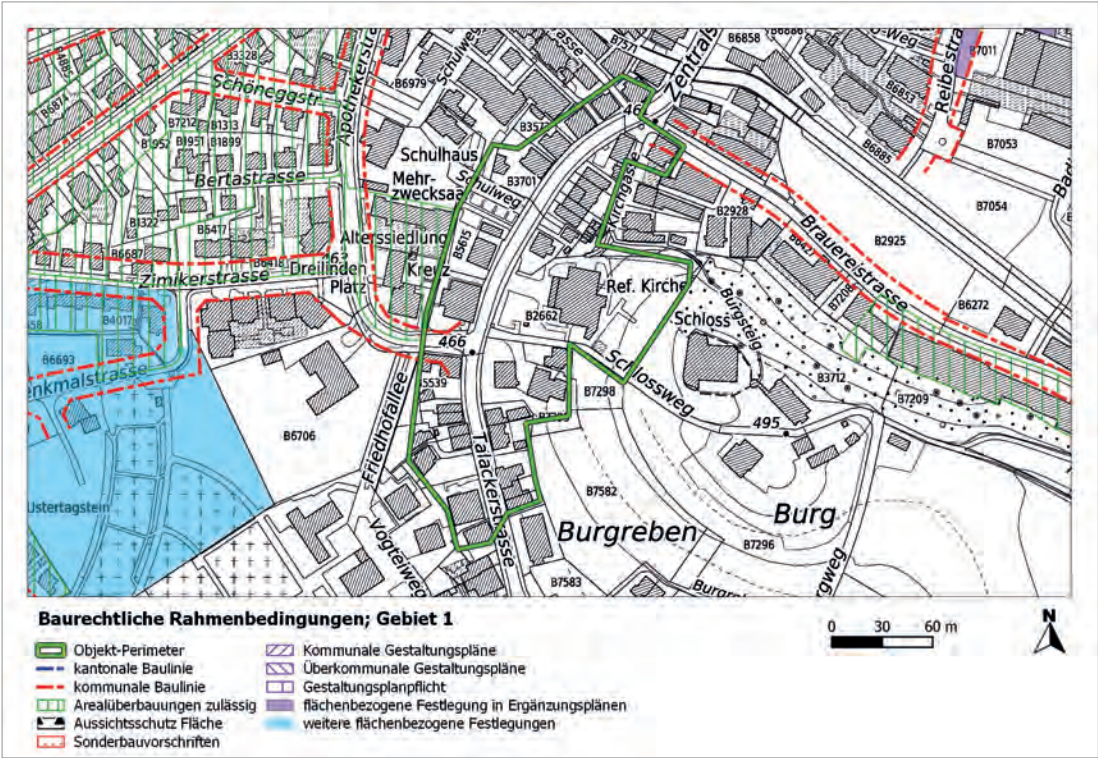


Abb 13:
Baurechtliche
Rahmenbedingungen

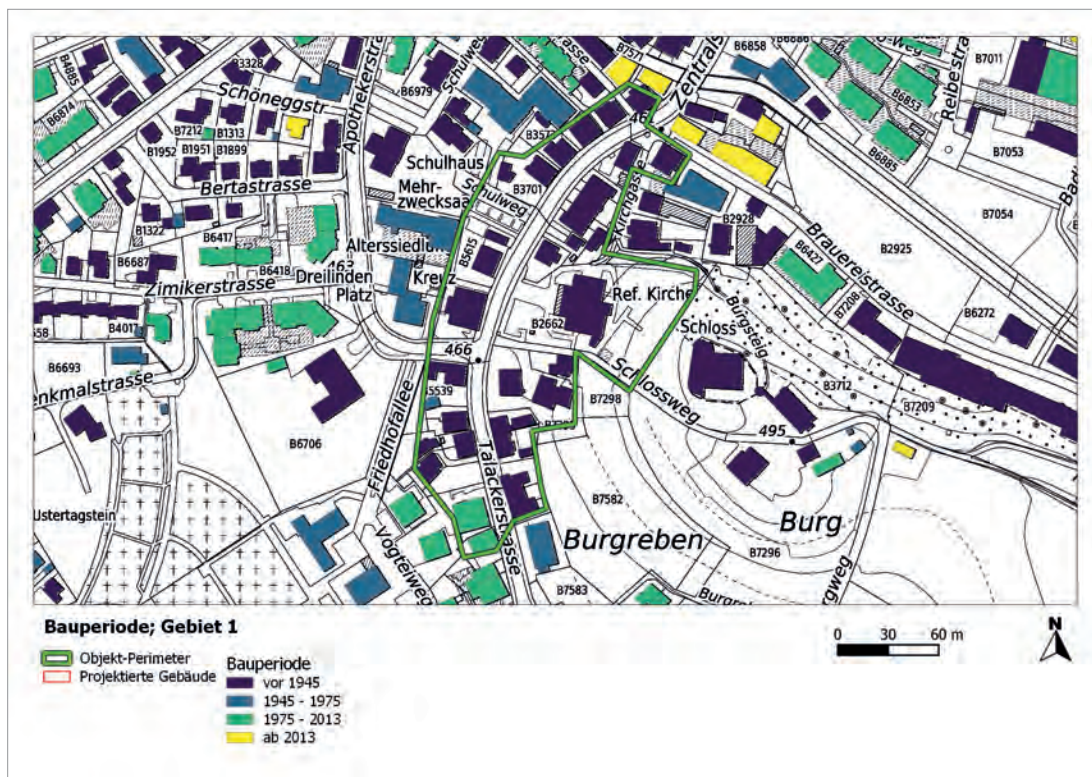


Abb 14:
Bauperiode

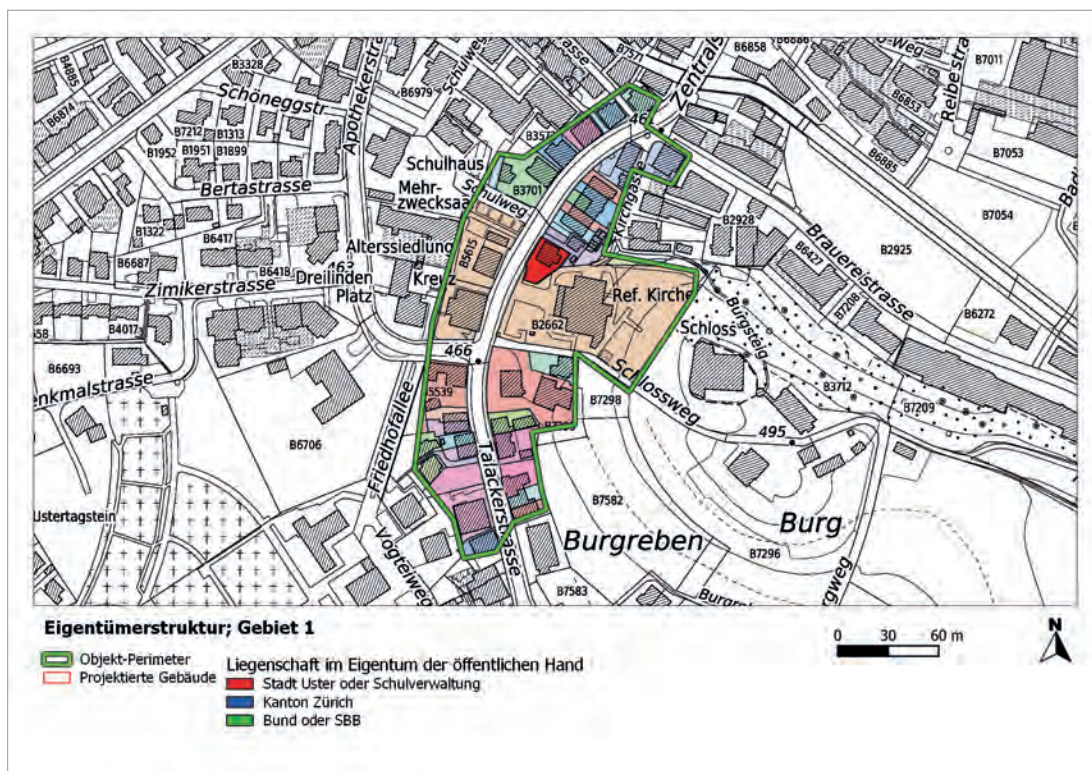


Abb 15:
Eigentümerstruktur

C2 Besteht ein Widerspruch zum Erhaltungsziel des ISOS?

C2.1 Gebiet 1 (A)

Das ISOS schreibt dem Ortsbildteil besondere räumliche und architekturhistorische Qualitäten sowie eine hohe Bedeutung zu. Für den Ortsbildteil gilt ein hohes Erhaltungsziel (A).

- *Das ganze Gebiet wird als wichtig erachtet. Es bildet ein eigenständiges Quartier, dessen Identität von der direkten Ausrichtung auf den Strassenraum geprägt ist. Diese Eigenart führt zu einem dichten, geschlossenen Erscheinungsbild von besonderer räumlicher und architekturhistorischer Qualität. Die Kirche mit der Treppenanlage und der gegenüberliegende, ehemalige Gasthof „Zum Kreuz“ bilden zusammen ein identitätsstiftendes Ensemble.*

Der Abgleich der Vorgaben und Entwicklungsstrategien mit dem Erhaltungsziel des ISOS wird wie folgt zusammengefasst:

- *Der Richtplan definiert das Gebiet Kirchuster als schutzwürdiges Ortsbild und trägt somit dem ISOS und dem KOB Rechnung.*

Das ISOS-Erhaltungsziel wird im Richtplan berücksichtigt.

ISOS - Erhaltungsziel

A	„Erhalten der Substanz“ Alle Bauten, Anlageteile und Freiräume integral erhalten, störende Eingriffe beseitigen
---	--

Widerspruch der rechtsgültigen Planung und des Richtplans zum ISOS-Erhaltungsziel

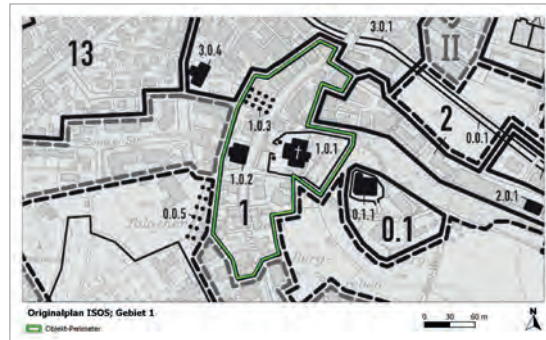
nein	Der Ortsbildteil weist keinen Widerspruch auf
------	---

D Fazit und Empfehlungen

D1 Kommunale Einschätzung

G 1: Alter Ortskern von Kirchuster am Fuss des Stauberbergs, dicht gereiht, vorwiegend traufständige Bauten beidseits der gekrümmten Hauptachse, mehrheitlich Wohnhäuser, zahlreiche mit Läden im Erdgeschoss, einige Gaststätten, v. a. 18./19. Jh.

Erhaltungsziel A



Das ISOS-Erhaltungsziel steht nicht im Widerspruch zur kommunalen Planung.

Die Schutzkonzeption ist ausreichend angewendet.

Das ISOS-Erhaltungsziel wird im Richtplan berücksichtigt.

→ Kein Handlungsbedarf

→ Keine Interessenabwägung erforderlich



D2 Veränderungsvorschläge aufgrund der Gesamtschau aller ISOS-Ortsbildteile:

→ Keine Vorschläge für den Richtplan

D3 Vorschläge für die Umsetzung:

→ Platanenallee in Kernzonenplan einzeichnen. (Bei der Revision des INL wurde die Platanenreihe aus dem Inventar entlassen. Ortsbaulich und räumlich ist diese von Bedeutung und wird im ISOS als Hinweis bezeichnet.)

G 2 - Gewerbe- und Industriebauten am Hangfuss



Abb 16: ISOS Uster 5745 Übersichtsplan

A Beschreibung des ISOS und Darstellung der Veränderungen seit der Aufnahme

A1 Würdigung des Ortsbildteils nach ISOS

Ein schöner Fussweg zieht sich von Oberuster am Aabach entlang bis zur ehemaligen Brauerei Uster (2.1). Dieses beeindruckende Ensemble besteht aus dem repräsentativen Sudhaus – einem hohen Backsteinkubus mit dekorativer Fassadengestaltung –, dem Hochkamin und der Fabrikantenvilla von 1901 mit ebenfalls reich gegliederter Fassade mit Back- und Hausteinelementen. Am Hangfuss reihen sich weitere Industrie- und Gewerbebauten (2). Der 1933 in der klaren Formensprache des Neuen Bauens errichtete Siloturm aus rotem Backstein (2.0.1) bildet ein markantes Gegenüber zum Sudhaus.

Quelle:
ISOS Uster,
2. Fassung März.2012,
S. 30

G 2: Gewerbe- und Industriebauten am Hangfuss, v. a. 19./20. Jh., Kinogebäude von 1957

A. 1.1 Räumliche Qualität	/
A. 1.2 Architekturalhistorische Qualität	/
A. 1.3 Bedeutung	/
Erhaltungsziel	B

B 2.1: Hauptbauten der ehem. Brauerei, repräsentatives Brauereigebäude in Sichtbackstein, 1897, daneben Villa mit Backstein- und Putzfassade, 1901

A. 1.1 Räumliche Qualität	/
A. 1.2 Architekturalhistorische Qualität	X
A. 1.3 Bedeutung	X
Erhaltungsziel	A

Legende:

-  Besondere Qualitäten
-  Gewisse Qualitäten
-  Ohne besondere Qualitäten

G 2: Gewerbe- und Industriebauten am Hangfuss, v. a. 19./20. Jh., Kinogebäude von 1957

E 2.0.1	Reihe von herrschaftlichen Wohnhäusern in exponierter Lage hinter der Bahnlinie, 2. H. 19. Jh.	Erhaltungsziel A
---------	--	------------------

B 2.1: Hauptbauten der ehem. Brauerei, repräsentatives Brauereigebäude in Sichtbackstein, 1897, daneben Villa mit Backstein- und Putzfassade, 1901

E 2.1.1	Hochkamin in Backstein, um 1900	Erhaltungsziel A
---------	---------------------------------	------------------

Quelle:
ISOS Uster,
2. Fassung März.2012,
S. 15



Abb 17:
Luftbild

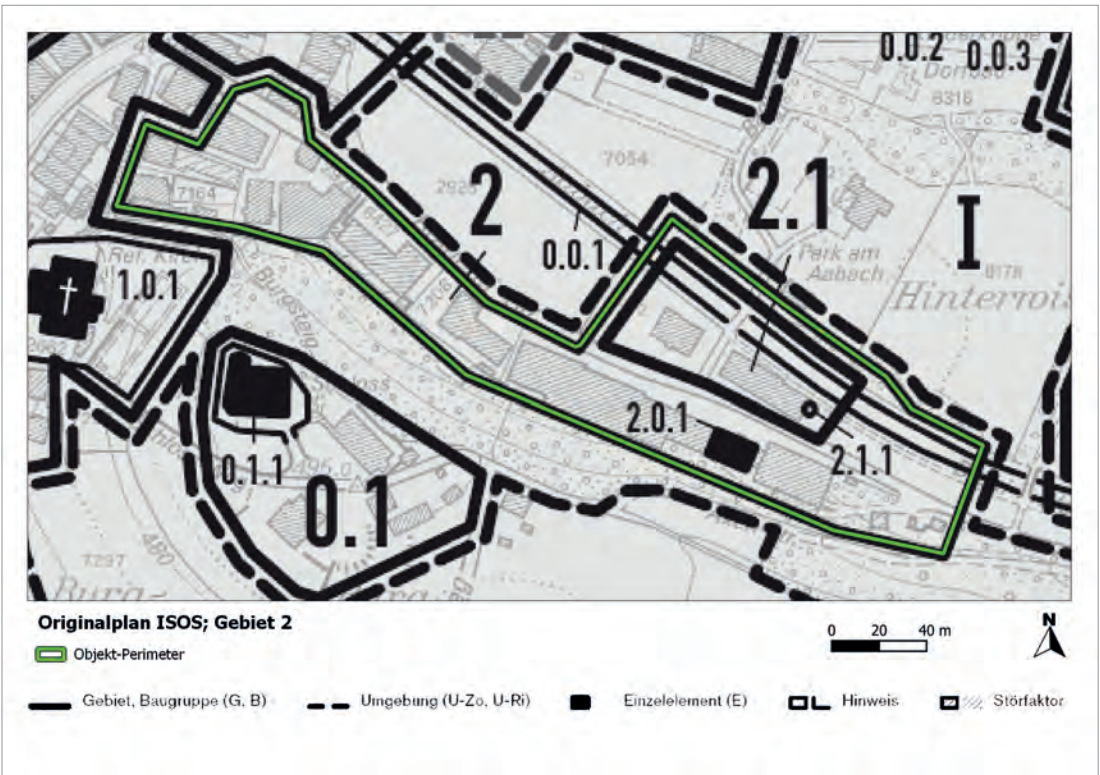


Abb 18:
Originalplan ISOS

A2 Hat sich der Ortsbildteil seit der ISOS-Aufnahme verändert?

Der Ortsbildteil ist in drei Zonen aufgeteilt. Von Kirchuster her - der Brauereistrasse folgend - zieht sich die historischen Kernzone K3/4 weiter. Die ehemalige Brauerei südlich der Brauereistrasse ist als Industrie- und Gewerbezone als Handels- und Dienstleistungsgewerbe definiert. Anschliessend an die ehemalige Brauerei befindet sich eine leere Parzelle, die als Zone für öffentliche Bauten definiert ist.

Der ISOS-Ortsbildteil hat sich seit der ISOS-Aufnahme verändert. Im westlichen Teil entstand ein Neubau entlang der Brauereistrasse. Dieses Gebäude ersetzt einen alten Schuppen und erscheint mächtiger im Ortsbildteil als der vorherige Bau, gestalterisch bindet er sich in den Ortsbildteil ein. Teile der ehemaligen Brauerei wurden umgebaut aber entsprechen äusserlich noch immer der historischen Substanz.

Veränderungen:

ja	Der ISOS-Ortsbildteil hat sich seit der ISOS-Aufnahme verändert
----	---

Auswirkungen der Veränderungen:

teilweise	Der Neubau verändert die Wirkung des Ortsbildteils lokal
-----------	--

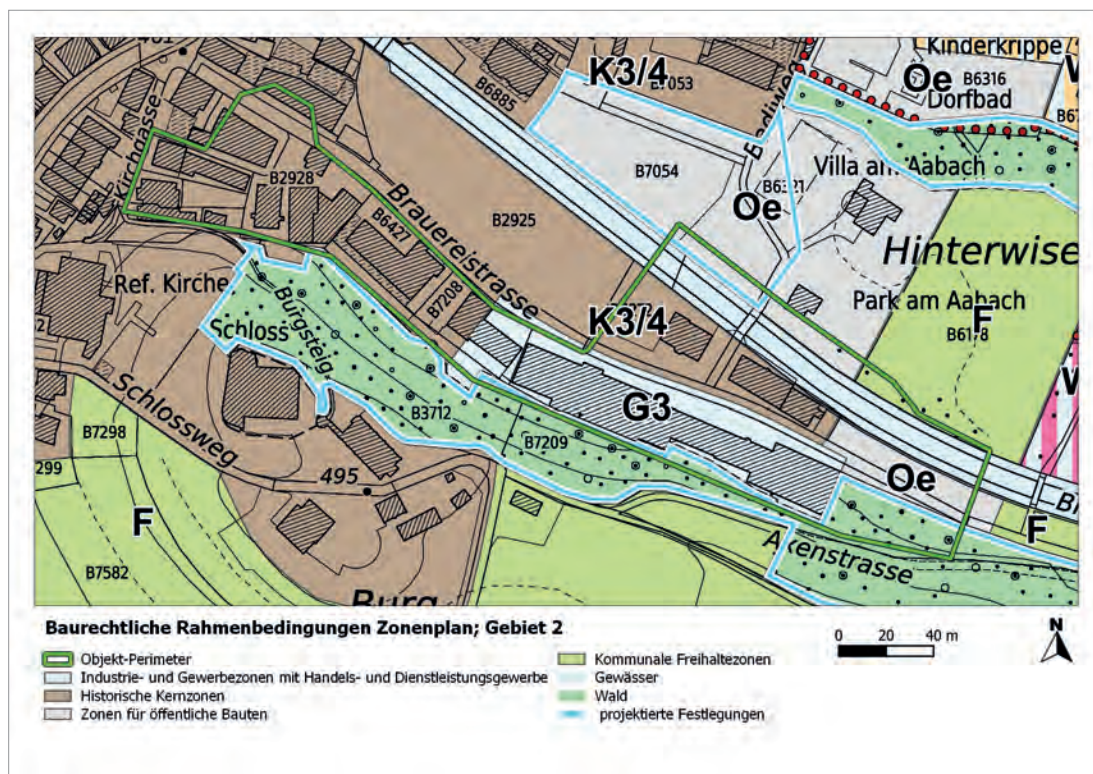


Abb 19:
Zonenplan

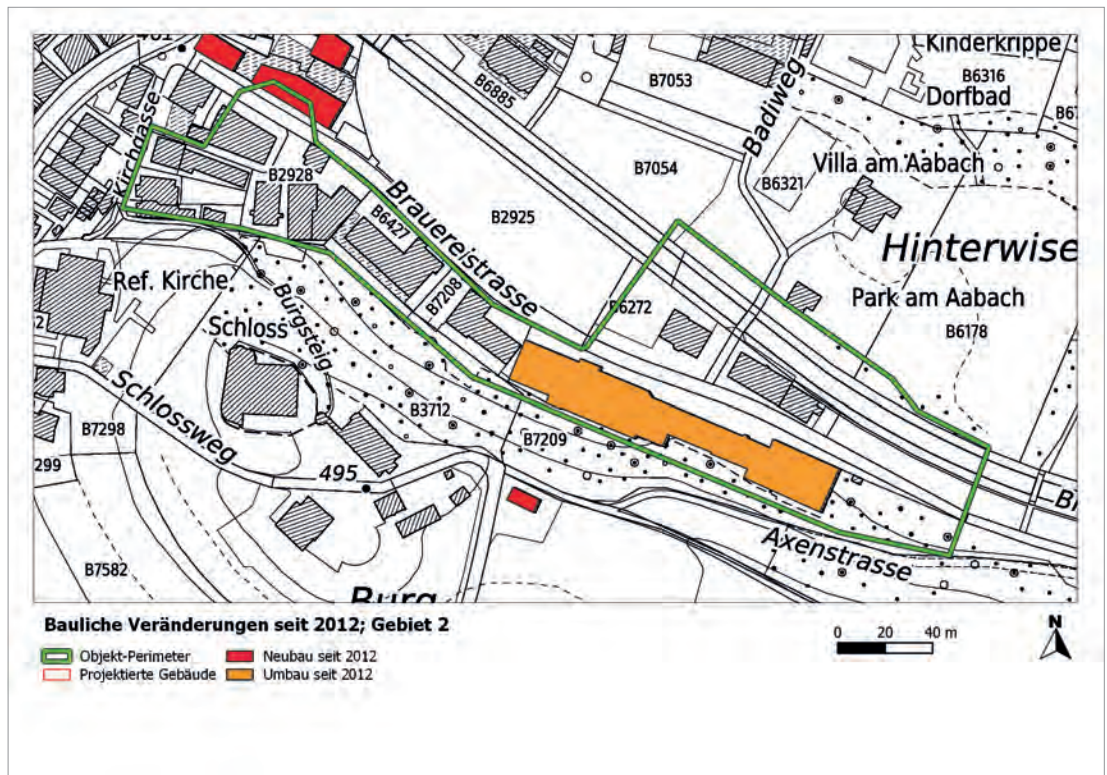


Abb 21:
Veränderungen seit
2012 und bewilligte
Bauprojekte
für ISOS G 2

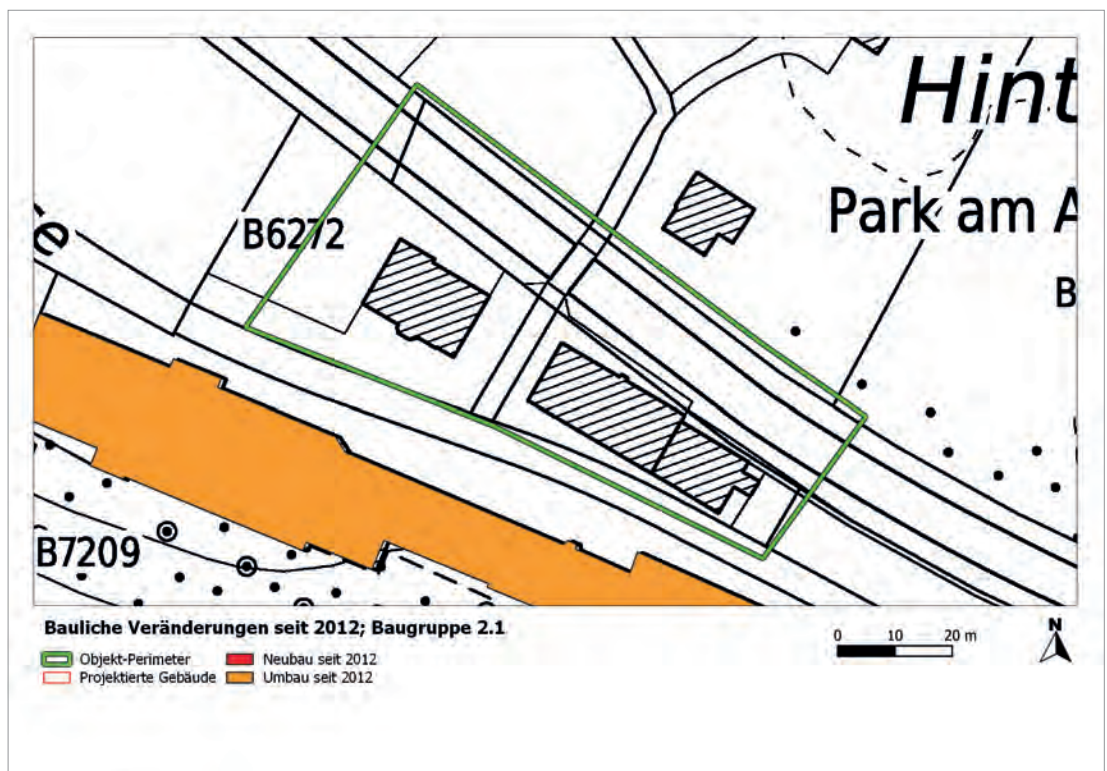


Abb 20:
Veränderungen seit
2012 und bewilligte
Bauprojekte
für ISOS B 2.1

B Entwicklungsabsichten nach Richtplan Siedlung

B1 Welche Entwicklung gibt der Richtplan Siedlung für den Ortsbildteil vor?

Im westlichen Teil soll der schutzwürdige Ortsbildteil gewahrt und dabei die Qualitäten gestärkt und weiterentwickelt werden. Ein detaillierter Kernzonenplan soll in diesem Bereich die gewünschte Entwicklung sicherstellen. Im Bereich der Brauerei ist die Wahrung von Struktur und Charakter des Industriekulturerbes festgelegt. Der westliche Zipfel zählt zum Subzentrum und als Stadtteil-Treffpunkt sind hier gewerbliche Nutzungen zur Alltagsversorgung und attraktive Begegnungsräume vorgesehen. Büro-

und Dienstleistungsnutzungen sind gemischt mit Wohnen vorgesehen. Im Arbeitspark im östlichen Zipfel haben gewerbliche Nutzungen unter Berücksichtigung der historischen Bausubstanz und Ortsbildinventare Vorrang.

Folgende Pläne sind in diesem Ortsbildteil relevant:

-  Richtplan Siedlung Karte I
-  Richtplan Landschaft
-  Richtplan Verkehr

Entwicklungsabsicht

nein	Keine Entwicklungsabsicht
------	---------------------------

Abweichungen zur heutigen Planung:

ja	Die zwei Gebäude nördlich der Brauereistrasse werden nicht mehr als Kernzone bezeichnet
----	---

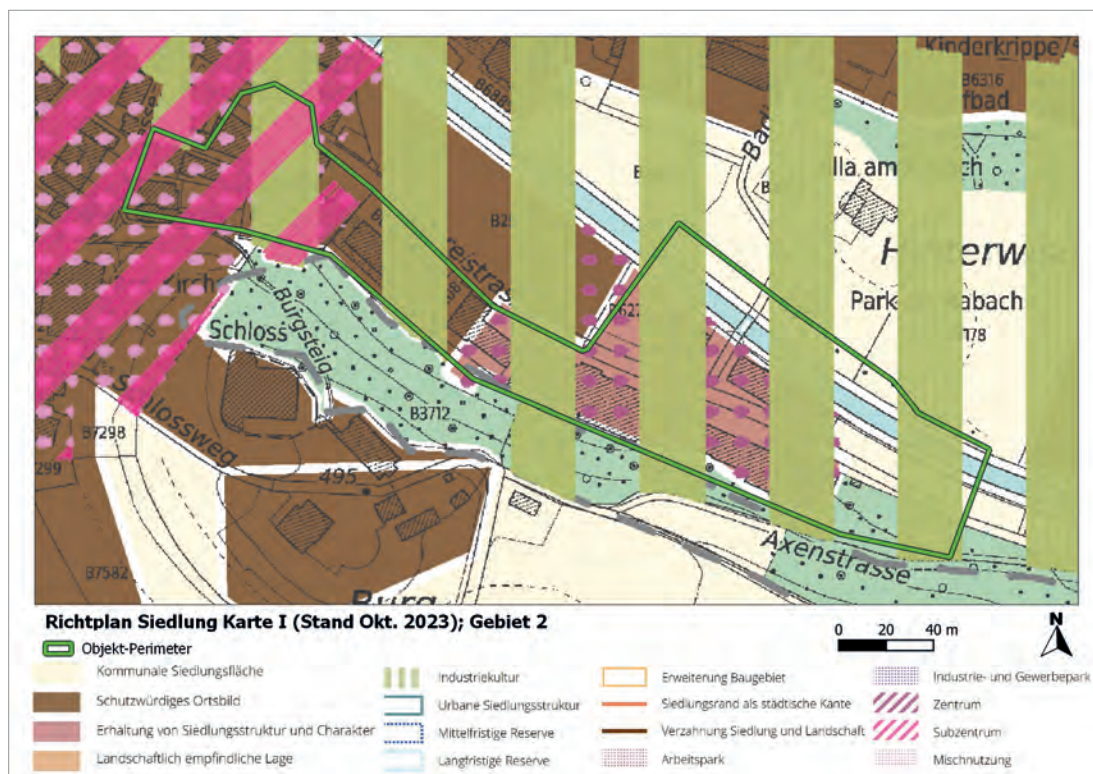


Abb 22:
Richtplan
Siedlung Karte I

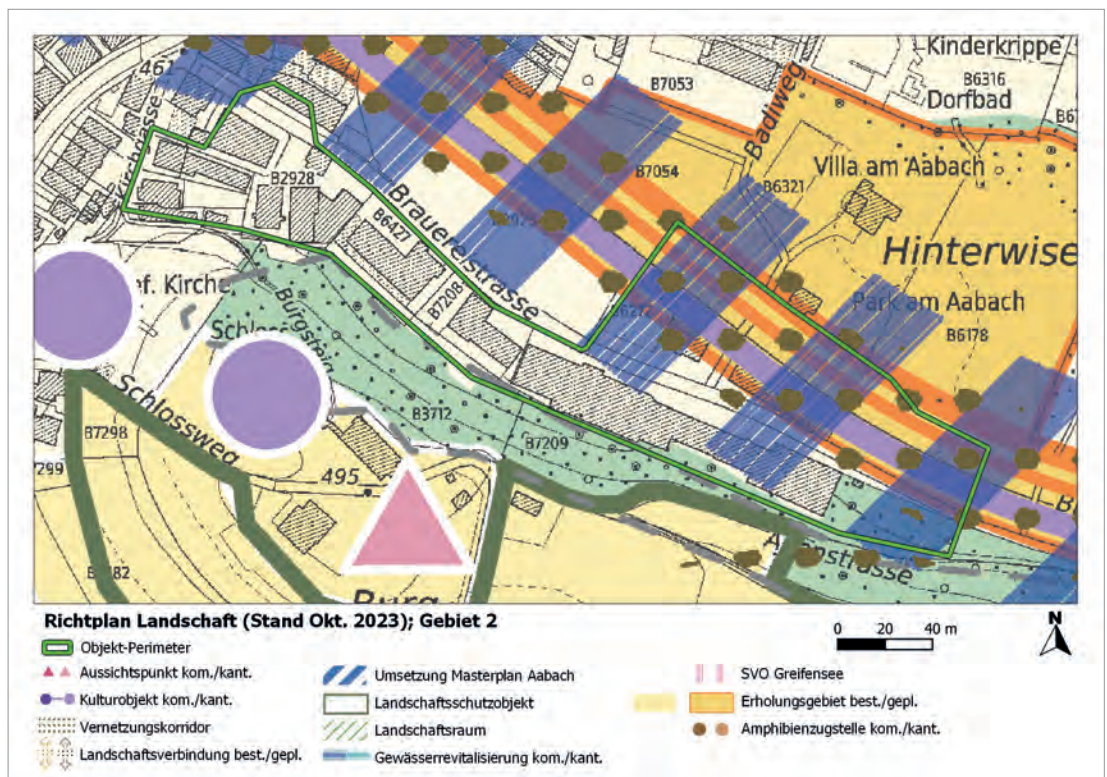


Abb 23:
Richtplan Landschaft

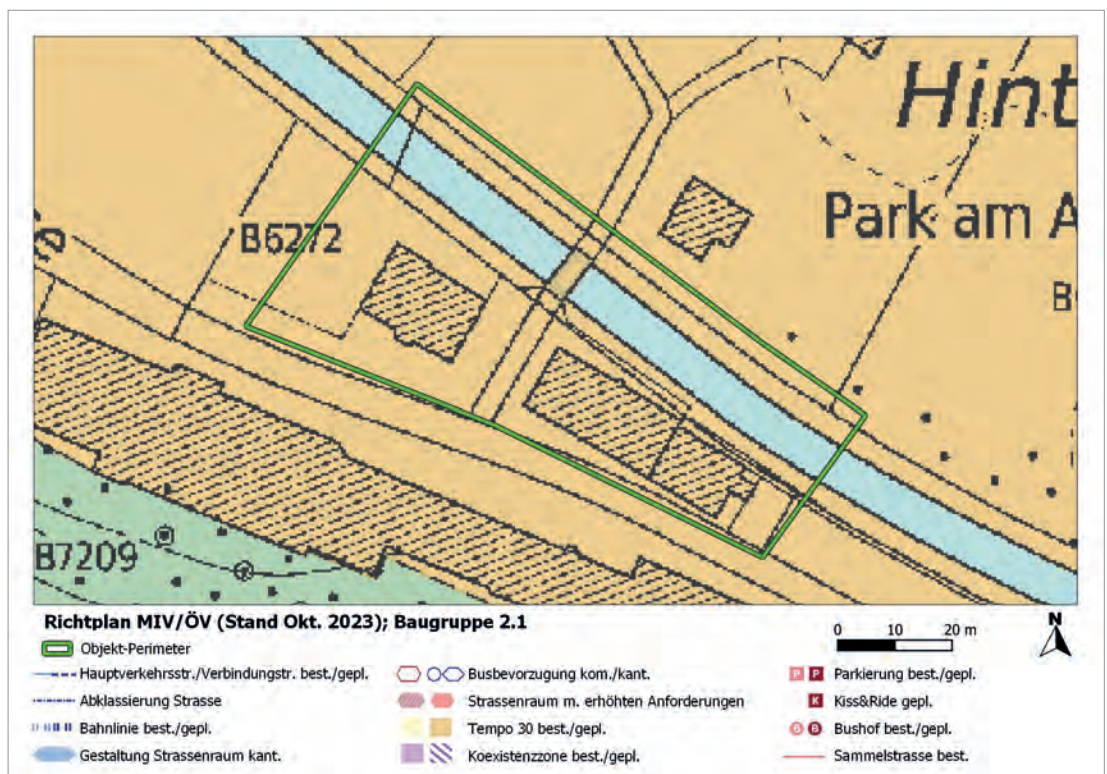


Abb 24:
Richtplan
Mobilität Karte I

B2 Welche künftige Nutzungsintensität gibt der Richtplan für den Ortsbildteil vor?

Entsprechend des aktuellen Bestandes und der aktuellen Zonierung ist dem östlichen Teil des Ortsbildteils eine mittlere Dichte zugewiesen. Damit ist im Bereich des Arbeitsplatzgebiets gegenüber heute eine Erhöhung der Ausnutzung theoretisch möglich, aufgrund der vorhandenen Inventarobjekte aber nicht umsetzbar. Im westlichen Teil wird eine hohe Dichte vorgegeben.

der BZO möglichen Volumina, welche von der Stadtbildkommission als ortsbildverträglich beurteilt wurden.

Abgesehen von der Parzelle mit der Fabrikantenvilla besteht ein hoher bis sehr hoher Ausbaugrad.

Das schützenswerte Ortsbild soll jedoch mittels detailliertem Kernzonenplan gesichert werden, womit die anzustrebende Dichte in diesem Bereich zweitrangig wird. In Kernzonen ergibt sich die vorherrschende bauliche Dichte aus historischen Bauten und den laut den Grundmassen

Folgende Pläne sind in diesem Ortsbildteil relevant:

-  Richtplan bauliche Dichte
-  Richtplan Siedlungsstrukturen
-  Ausbaugrad

Nutzungsintensivierung

nein	Keine Nutzungsintensivierung
------	------------------------------

Abweichungen zur heutigen Planung:

nein	Die rechtsgültige Planung wird weitgehend übernommen
------	--

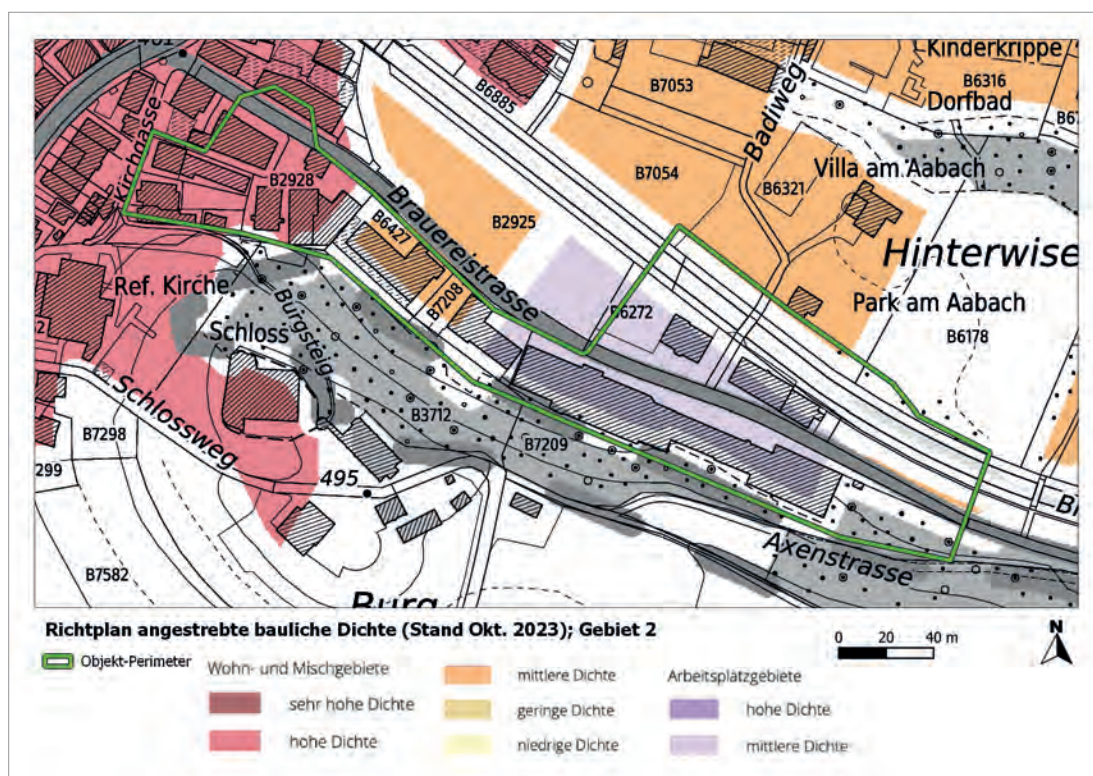


Abb 25:
Richtplan angestrebte
bauliche Dichte

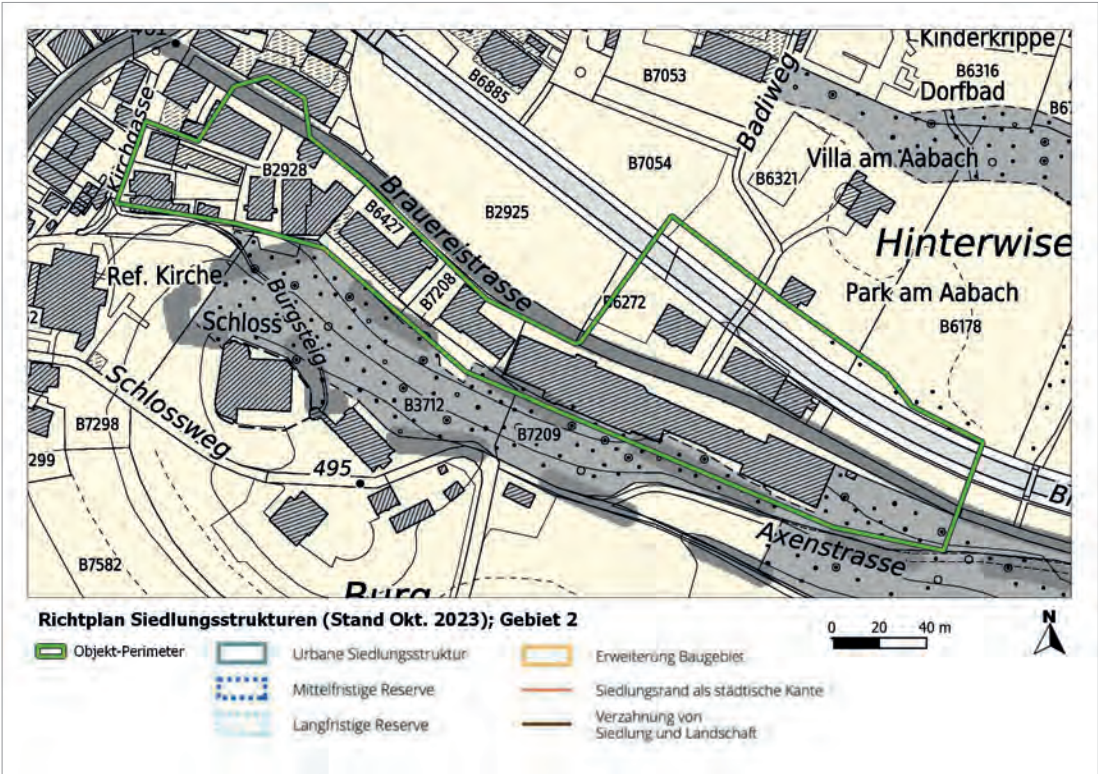


Abb 26:
Richtplan
Siedlungsstrukturen

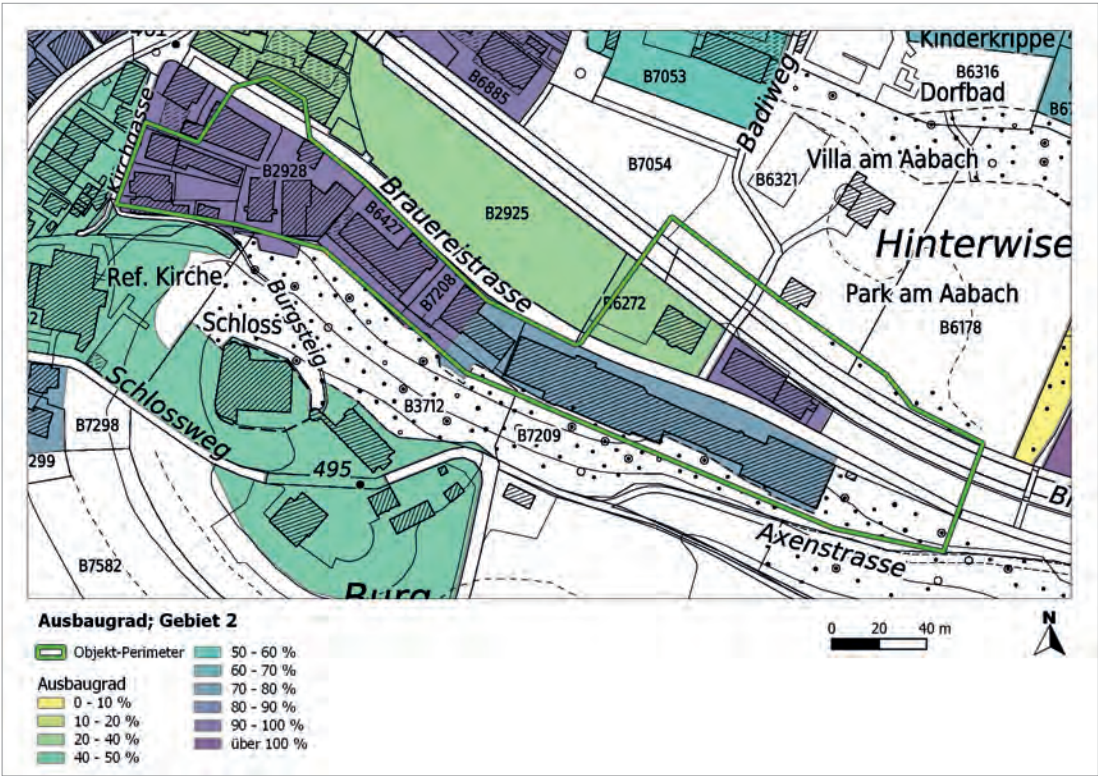


Abb 27:
Ausbaugrad auf der
Grundlage der rechts-
gültigen Zonenplanung

C Interessenkonflikt und Handlungsbedarf

C1 Bestehen für den Ortsbildteil übergeordnete Instrumente zum Ortsbildschutz?

Für den Ortsbildteil bestehen übergeordnete Instrumente zum Ortsbildschutz. Das komplette Gebiet ist im Perimeter des Kantonalen Inventars der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung (KOB). Der Ortsbildteil liegt im Perimeter für Arealüberbauungen.

Folgende Pläne sind in diesem Ortsbildteil relevant:

☒	Inventarisierte und geschützte Objekte
☒	Baurechtliche Rahmenbedingungen
☒	Bauperiode
☐	Eigentümerstruktur
☐	Detaillpläne für die Baugruppen

Der Ortsbildteil beinhaltet 4 kantonale Schutzobjekte und 3 kommunale Inventarobjekte. Die prägenden Gebäude gehörten zur ehemaligen Brauerei und bilden eine zusammenhängende Baugruppe.

Übergeordneten Instrumente zum Ortsbildschutz

ja	Gesamter Ortsbildteil ist im Perimeter des KOB
----	--

Denkmalschutz

teilweise	Einzelne Bauten geschützt oder inventarisiert
-----------	---

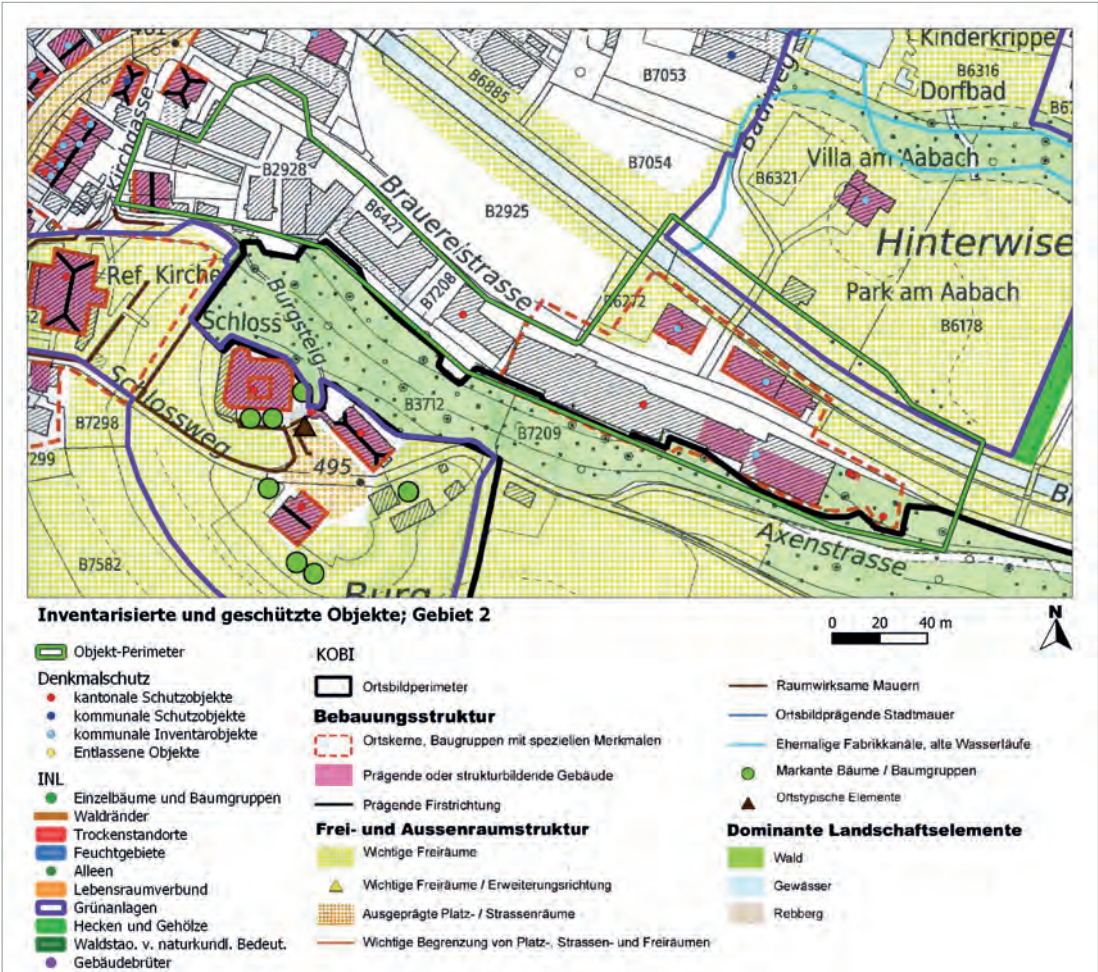


Abb 28:
Inventarisierte und ge-
schützte Objekte

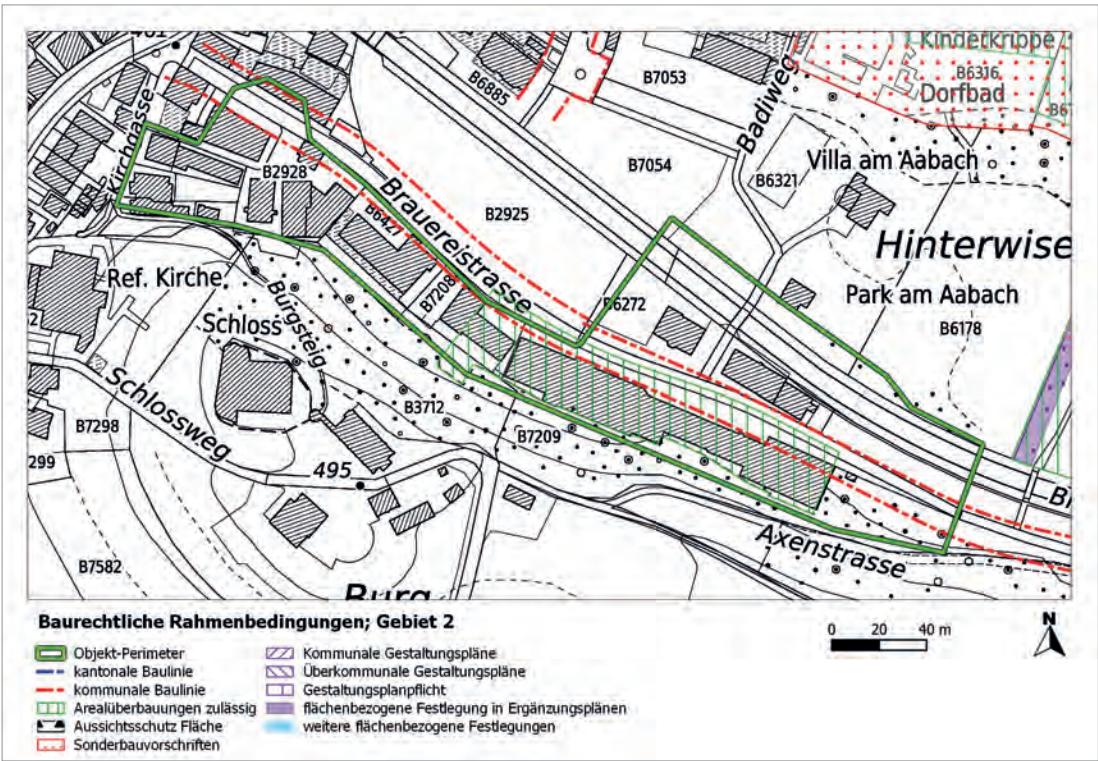


Abb 29:
Baurechtliche
Rahmenbedingungen

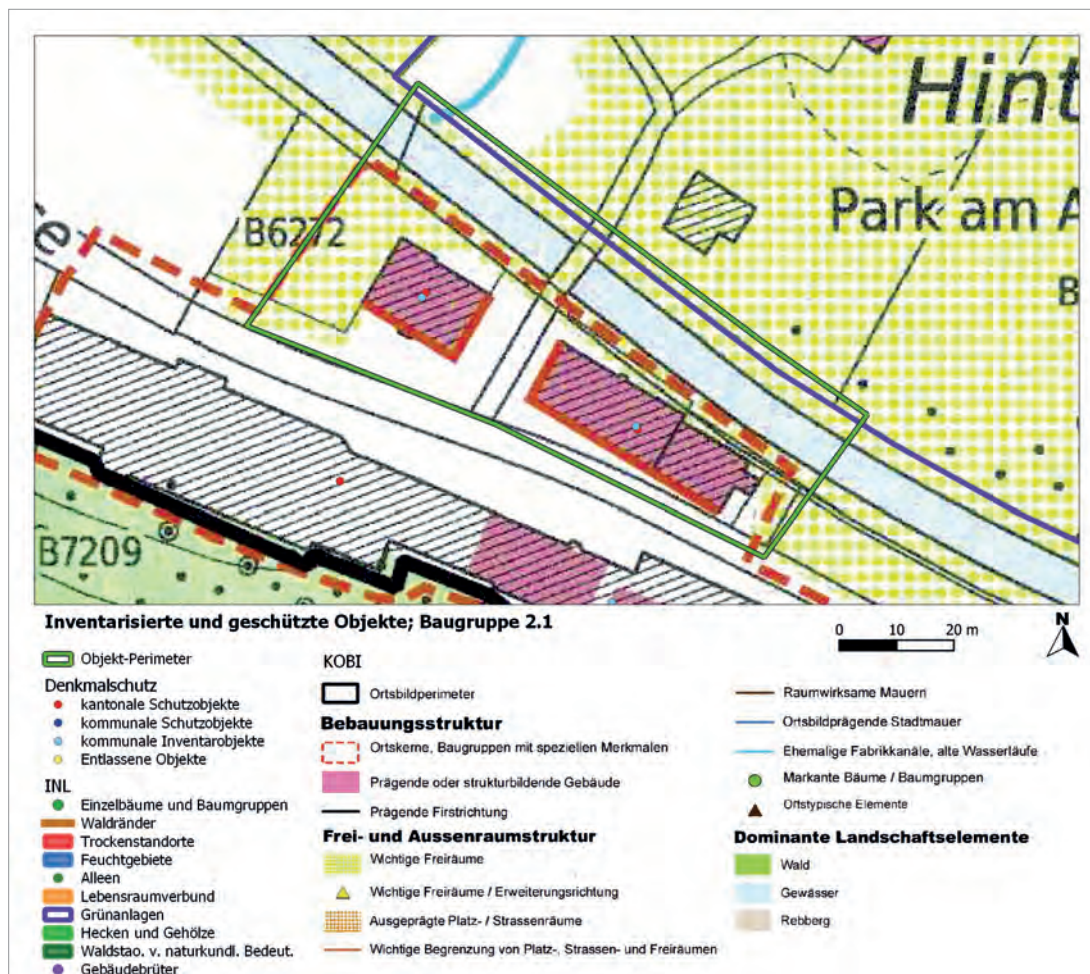


Abb 30:
Inventarisierte und geschützte Objekte für ISOS B 2.1

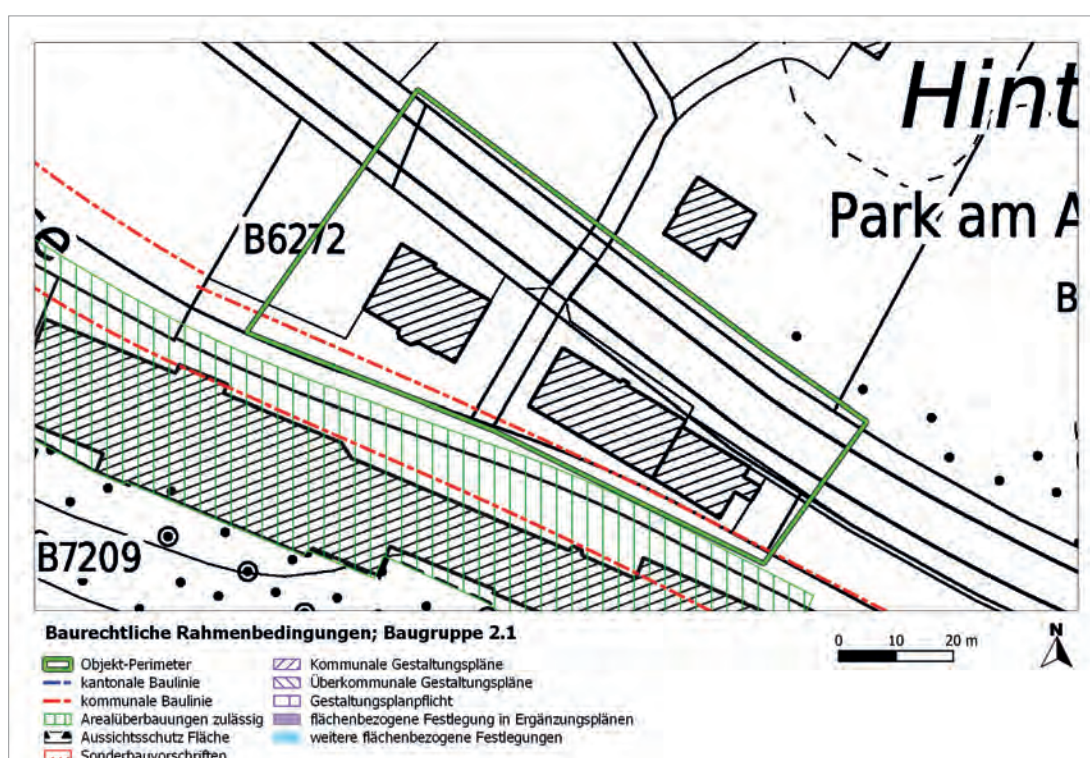


Abb 31:
Baurechtliche Rahmenbedingungen für ISOS B 2.1

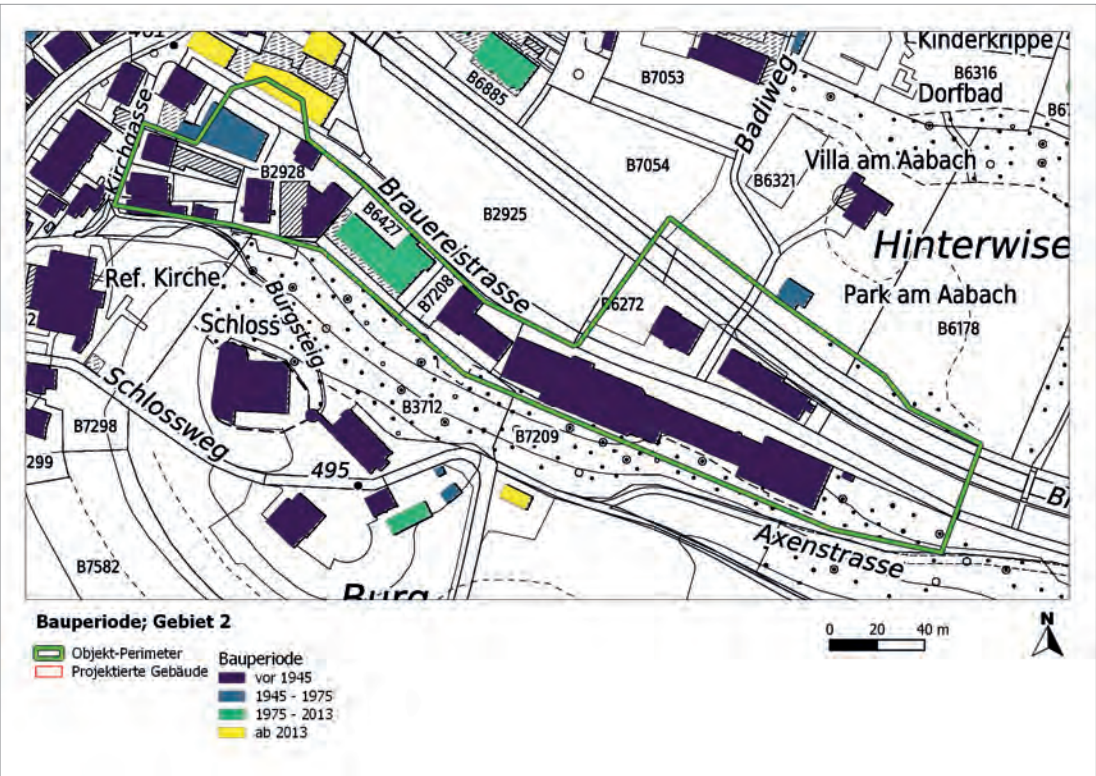


Abb 32:
Bauperiode

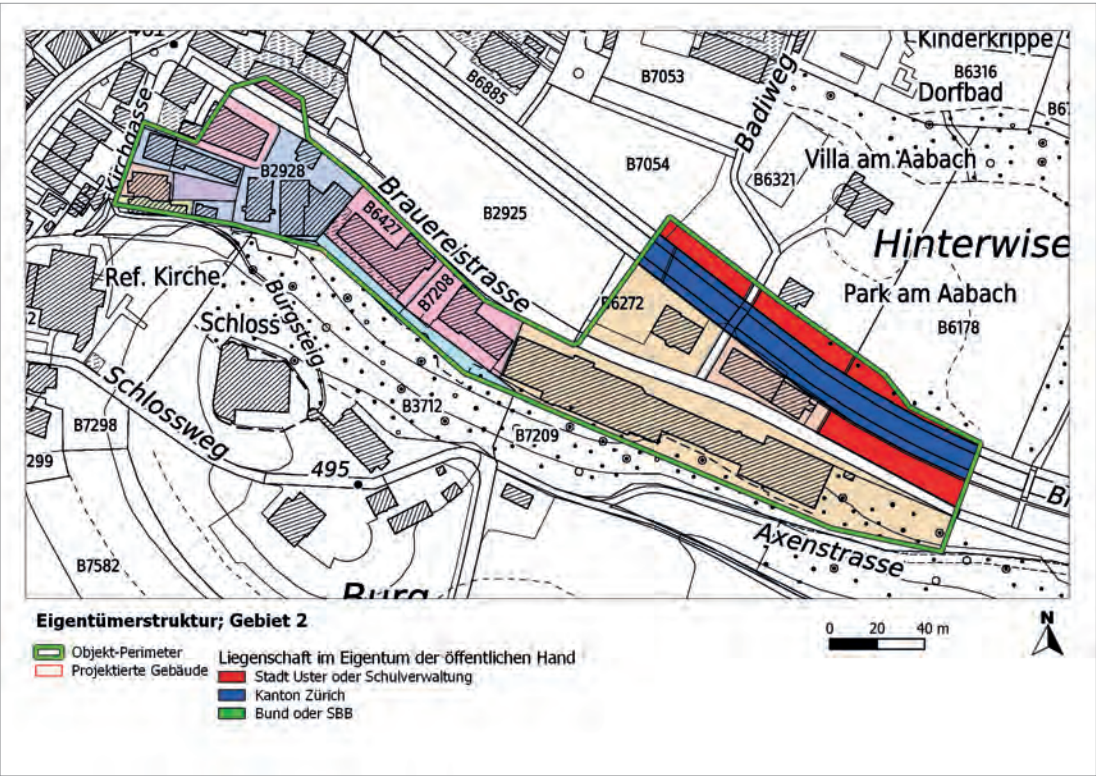


Abb 33:
Eigentümerstruktur

C2 Besteht ein Widerspruch zum Erhaltungsziel des ISOS?

Das ISOS Gebiet 2 enthält weitere Baugruppen mit abweichenden Erhaltungszielen. Nachfolgend wird das Gebiet und die Baugruppen separat betrachtet.

C2.1 Gebiet 2 (B)

Das ISOS schreibt dem Ortsbildteil G 2 gewisse räumliche und architekturhistorische Qualitäten sowie eine gewisse Bedeutung zu. Für den Ortsbildteil gilt ein eher hohes Erhaltungsziel (B).

- *Im ISOS wird die historische Baugruppe von Sudhaus, Hochkamin und Fabrikantenvilla hervorgehoben. Zusammen mit der umliegenden gewachsenen Brauereistruktur bildet die Baugruppe eine thematische Einheit, hervorgehoben wird der Siloturm.*

Der Abgleich der Vorgaben und Entwicklungsstrategien mit dem Erhaltungsziel des ISOS wird wie folgt zusammengefasst:

- *Der Erhalt der historische Bebauungsstruktur des Gebietes ist durch die Bezeichnung als schutzwürdiges Ortsbild und Erhalt von Siedlungsstruktur und Charakter sichergestellt. Sämtliche Bauten, die zur ehemaligen Brauerei gehören sind kantonale Schutzobjekte.*
Das ISOS-Erhaltungsziel wird im Richtplan berücksichtigt.

ISOS - Erhaltungsziel

B	„Erhalten der Struktur“ Anordnung und Gestalt der Bauten und Freiräume bewahren, für die Struktur wesentliche Elemente und Merkmale integral erhalten
---	--

Widerspruch der rechtsgültigen Planung und des Richtplans zum ISOS-Erhaltungsziel

nein	Der Ortsbildteil weist keinen Widerspruch auf
------	---

C2.2 Baugruppe 2.1 (A)

Das ISOS schreibt dem Ortsbildteil B 2.1 gewisse räumliche und besondere architekturhistorische Qualitäten sowie eine besondere Bedeutung zu. Für den Ortsbildteil gilt ein hohes Erhaltungsziel (A).

- *Wie beschrieben, hebt sich das Sudhaus, der Hochkamin und die Fabrikantenvilla als Baugruppe von den umliegenden Industriebauten ab.*

Der Abgleich der Vorgaben und Entwicklungsstrategien mit dem Erhaltungsziel des ISOS wird wie folgt zusammengefasst:

- *Der Erhalt der historische Bebauungsstruktur der Baugruppe ist durch die Unterschutzstellung sowie die Bezeichnung zum Erhalt von Siedlungsstruktur und Charakter sichergestellt.*

Das ISOS-Erhaltungsziel wird im Richtplan berücksichtigt.

ISOS - Erhaltungsziel

A	„Erhalten der Substanz“ Alle Bauten, Anlageteile und Freiräume integral erhalten, störende Eingriffe beseitigen
---	--

Widerspruch der rechtsgültigen Planung und des Richtplans zum ISOS-Erhaltungsziel

nein	Der Ortsbildteil weist keinen Widerspruch auf
------	---

D Fazit und Empfehlungen

D1 Kommunale Einschätzung

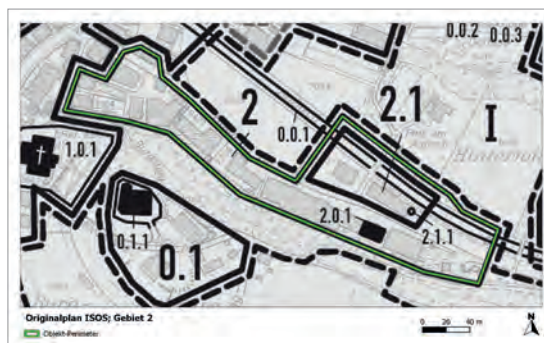
G 2: Gewerbe- und Industriebauten am Hangfuss, v. a. 19./20. Jh., Kinogebäude von 1957

Erhaltungsziel B



B 2.1: Hauptbauten der ehem. Brauerei, repräsentatives Brauereigebäude in Sichtbackstein, 1897, daneben Villa mit Backstein- und Putzfassade, 1901

Erhaltungsziel A



Das ISOS-Erhaltungsziel steht nicht im Widerspruch zur kommunalen Planung.

Die Schutzkonzeption ist ausreichend angewendet.

Das ISOS-Erhaltungsziel wird im Richtplan berücksichtigt.

→ Kein Handlungsbedarf

→ Keine Interessenabwägung erforderlich



D2 Veränderungsvorschläge aufgrund der Gesamtschau aller ISOS-Ortsbildteile:

→ Keine Vorschläge für den Richtplan

D3 Vorschläge für die Umsetzung:

→ Keine Vorschläge für die Umsetzung

A Beschreibung des ISOS und Darstellung der Veränderungen seit der Aufnahme

A1 Würdigung des Ortsbildteils nach ISOS

Das den alten Kern von Kirchuster im Norden umschliessende Quartier (3) ist sehr heterogen in Bezug auf das Erscheinungsbild der Gebäude wie auch deren Nutzung. Durch seine Mitte führt als Hauptachse aus dem alten Kern die Zentralstrasse (3.0.2). Der Blick des vom Bahnhof Kommenden wird durch diese Achse zuerst auf die Burg auf der Hügelkuppe und nach der leichten Biegung der Strasse auf die etwas unterhalb davon thronende imposante Kirche gelenkt. Quer zu dieser Hauptachse verlaufen der kanalisierte Aabach (3.0.1) und mehrere Nebenstrassen. Die Bebauung setzt sich aus städtischen Wohnhäusern mit Läden an der Zentralstrasse, ehemaligen Gewerbe- und Industriebauten – insbesondere entlang des Bachlaufs –, bäuerlich geprägten Bauten, Gaststätten und zahlreichen Wohn-/Geschäftshäusern zusammen. Die wohl mehrheitlich aus dem 19. und be-

ginnenden 20. Jahrhundert stammenden Bauten wurden häufig durch Umbauten verändert. Zudem wurden die um die Mitte des 20. Jahrhunderts noch vorhandenen Lücken mit Neubauten gefüllt. Räumlich besonders eindrucklich ist das lang gezogene Gebäude der ehemaligen Gerberei von 1845, das sich unmittelbar am Kanalrand erhebt. Etwas versteckt im westlichen Zipfel des Gebiets liegt das Schulhaus Dorf (3.0.4). Eine grosse asphaltierte Platzanlage im ansonsten dichten Quartier verleiht dem dreigeschossigen Walmdachbau mit Stichbogeneingängen und Treppenhausrisalit zusätzlich Dominanz.

Quelle:
ISOS Uster,
2. Fassung März.2012,
S. 31

G 3: Ortserweiterung im Anschlussbereich des Kerns, durchmischte Bebauung aus Wohnhäusern, öffentlichen Gebäuden, Läden sowie zahlreichen Gewerbe- und Industriebauten entlang des Bachlaufs, v. a. 19./20. Jh.

A. 1.1 Räumliche Qualität	X
A. 1.2 Architekturbauhistorische Qualität	/
A. 1.3 Bedeutung	X
Erhaltungsziel	B

Legende:

-  Besondere Qualitäten
-  Gewisse Qualitäten
-  Ohne besondere Qualitäten

G 3: Ortserweiterung im Anschlussbereich des Kerns, durchmischte Bebauung aus Wohnhäusern, öffentlichen Gebäuden, Läden sowie zahlreichen Gewerbe- und Industriebauten entlang des Bachlaufs, v. a. 19./20. Jh.

3.0.1	Kindergarten, eingeschossiger Walmdachbau, um 1900	Hinweis
3.0.2	Schulareal, mächtiges Hauptgebäude im Zentrum des asphaltierten	Hinweis
3.0.3	Kirche der Freien Evang. Gemeinde, dreijochiger Heimatstilbau mit kleinem Dachreiter und angebautem Pfarrhaus, 1905	Hinweis
3.0.4	Schulhaus Dorf, dreigeschossiger Bau in klassiz. Stil mit Treppenhausrisalit, 1865	Erhaltungsziel A

Quelle:
ISOS Uster,
2. Fassung März.2012,
S. 15



Abb 35:
Luftbild

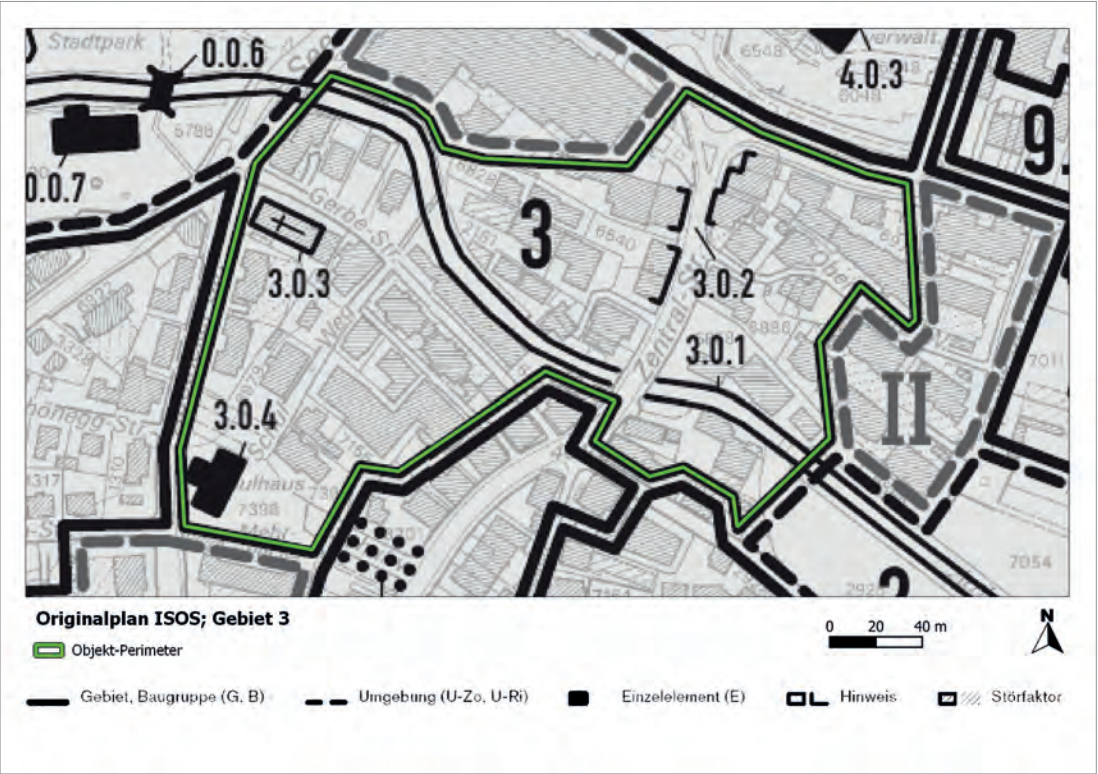


Abb 36:
Originalplan ISOS

A2 Hat sich der Ortsbildteil seit der ISOS-Aufnahme verändert?

Die überwiegende Mehrheit der Fläche des Gebietes ist historischen Kernzone K3/4. Die Ausnahme ist die kleine Restfläche Zentrumszone Z5 am Sternenplatz.

Der ISOS-Ortsbildteil hat sich seit der ISOS-Aufnahme leicht verändert. Da sind zum einen die Neubauten nördlich von der Brauereistrasse, der Neubau an der Gerbestrasse und angrenzend dazu der Neubau an der Zentralstrasse. Zum anderen gab es noch zwei Umbauten – östlich der Zentralstrasse und südlich der Flo-
rastrasse.

Veränderungen:

teilweise	Der ISOS-Ortsbildteil hat sich seit der ISOS-Aufnahme nicht wesentlich verändert
-----------	--

Auswirkungen der Veränderungen:

teilweise	Die Neubauten verändern die Wirkung des Ortsbildteils lokal
-----------	---

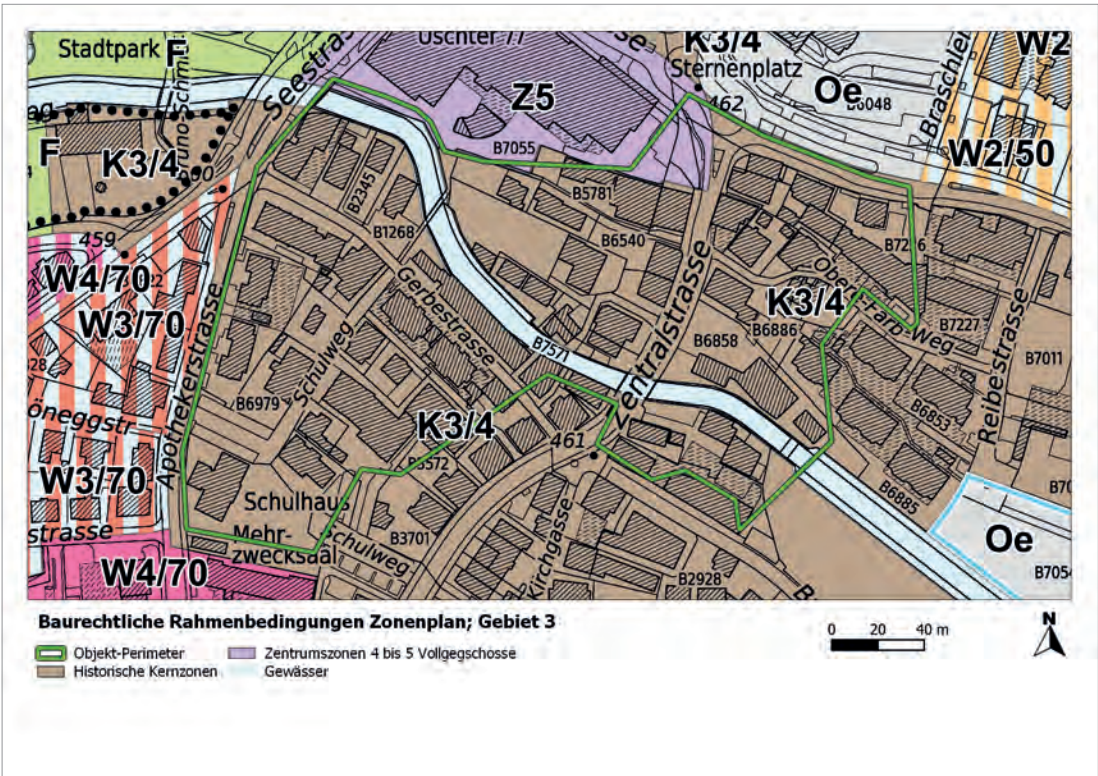


Abb 38:
Zonenplan

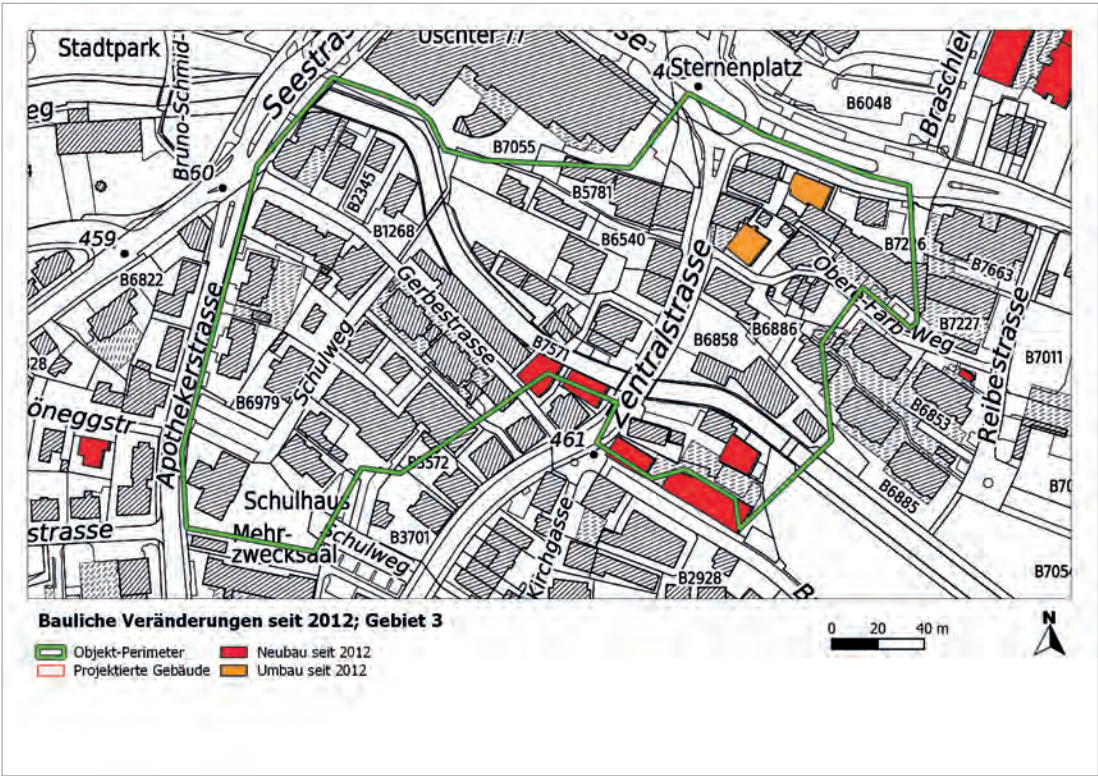


Abb 37:
Veränderungen seit
2012 und bewilligte
Bauprojekte

B Entwicklungsabsichten nach Richtplan Siedlung

B1 Welche Entwicklung gibt der Richtplan Siedlung für den Ortsbildteil vor?

Das schutzwürdige Ortsbild soll gewahrt und dabei die Qualitäten gestärkt und weiterentwickelt werden. Ein detaillierter Kernzonenplan soll die gewünschte Entwicklung sicherstellen. Entlang des Aabachs sollen das Industriekulturerbe und die historisch ans Wasser gebundenen Anlagen in Struktur und Charakter gewahrt werden. Als Stadtteil-Treffpunkt sind gewerbliche Nutzungen zur Alltagsversorgung und attraktive Begegnungsräume vorgesehen. Büro- und Dienstleistungsnutzungen sind gemischt mit Wohnen vorgesehen.

Mit dem Verkehrsrichtplan wird entlang der Zentralstrasse eine Koexistenzzone angestrebt. Die Gestaltung des Strassenraums obliegt dem Kanton

Folgende Pläne sind in diesem Ortsbildteil relevant:

- ☒ Richtplan Siedlung Karte I
- ☒ Richtplan Landschaft
- ☒ Richtplan Verkehr

Entwicklungsabsicht

nein	Keine Entwicklungsabsicht
------	---------------------------

Abweichungen zur heutigen Planung:

nein	Die rechtsgültige Planung wird weitgehend übernommen
------	--

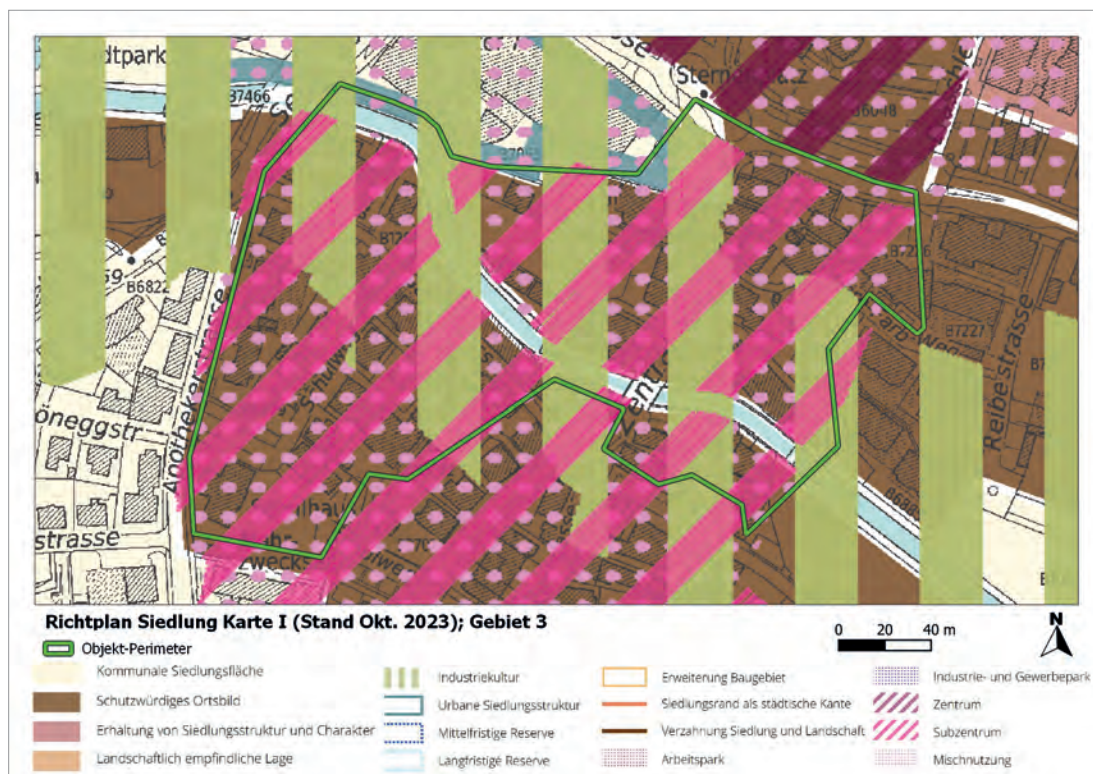


Abb 39:
Richtplan
Siedlung Karte I

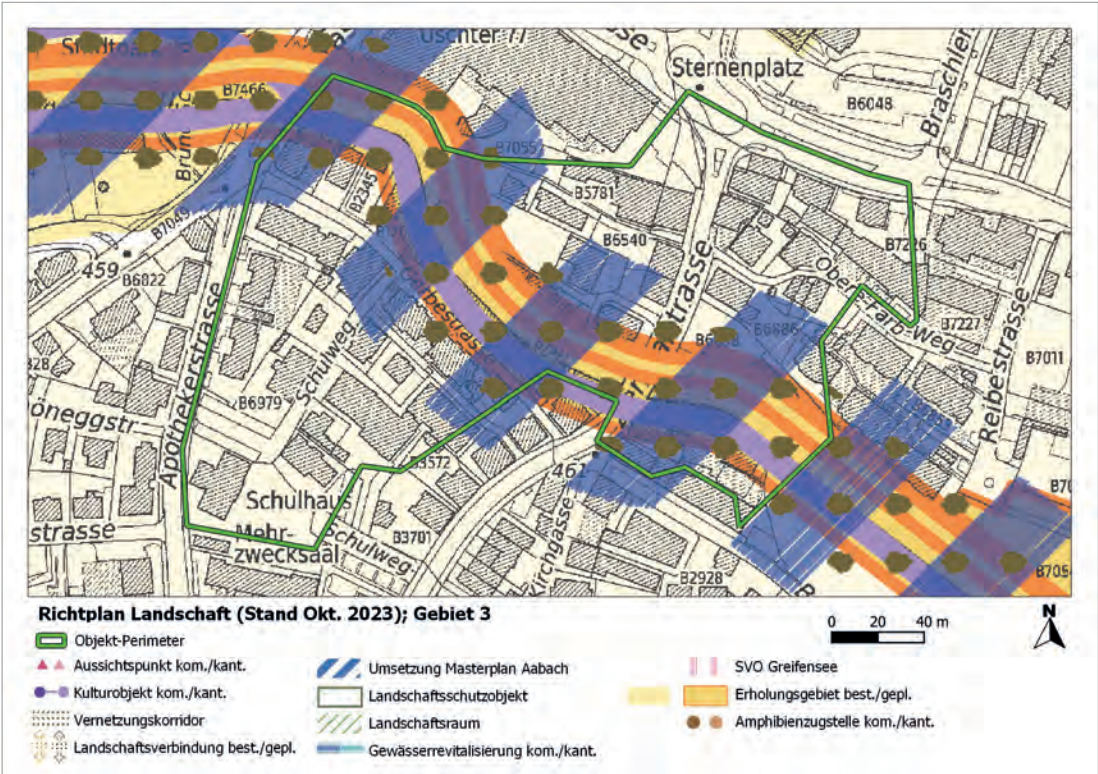


Abb 40:
Richtplan
Landschaft

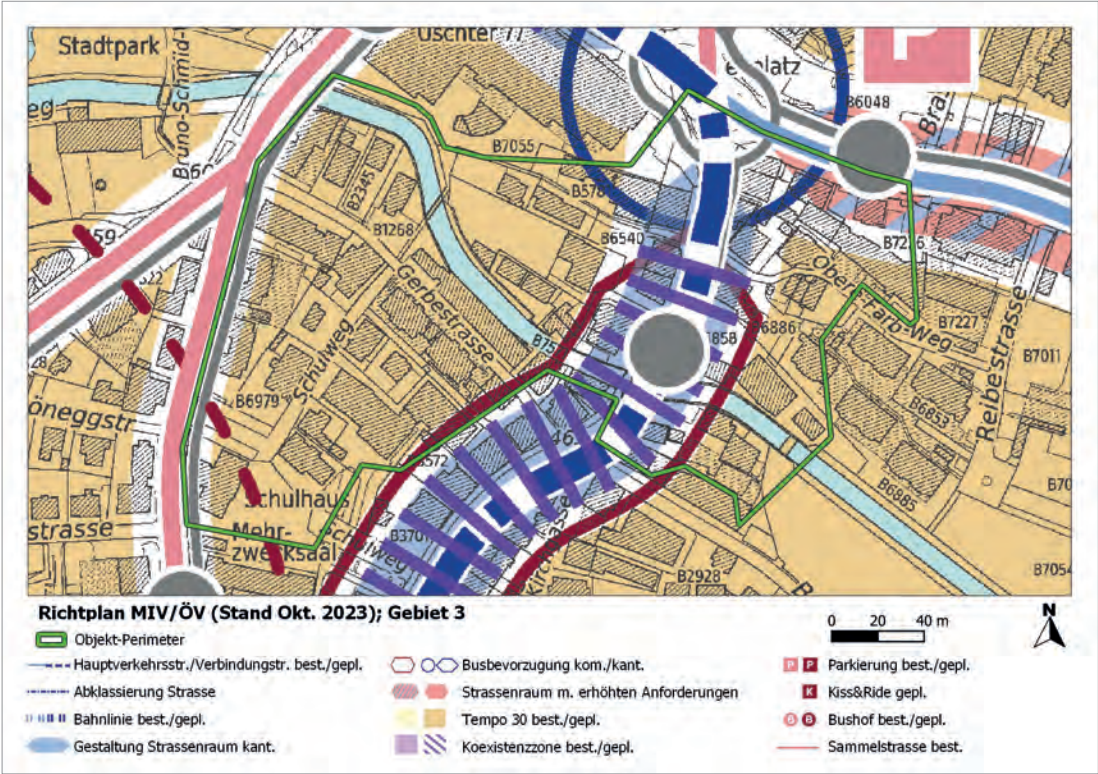


Abb 41:
Richtplan
Mobilität Karte I

B2 Welche künftige Nutzungsintensität gibt der Richtplan für den Ortsbildteil vor?

Der Richtplan sieht für das Gebiet eine hohe Dichte, beziehungsweise sehr hohe Dichte vor. Das schützenswerte Ortsbild soll jedoch mittels detailliertem Kernzonenplan gesichert werden, womit die anzustrebende Dichte zweitrangig wird. In Kernzonen ergibt sich die vorherrschende bauliche Dichte aus historischen Bauten und den laut den Grundmassen der BZO möglichen Volumina, welche von der Stadtbildkommission als ortsbildverträglich beurteilt wurden.

Der Ausbaugrad ist hoch bis sehr hoch.

Folgende Pläne sind in diesem Ortsbildteil relevant:

- ☒ Richtplan bauliche Dichte
- ☒ Richtplan Siedlungsstrukturen
- ☒ Ausbaugrad Zonenplanung

Nutzungsintensivierung

nein	Keine Nutzungsintensivierung
------	------------------------------

Abweichungen zur heutigen Planung:

nein	Die rechtsgültige Planung wird weitgehend übernommen
------	--

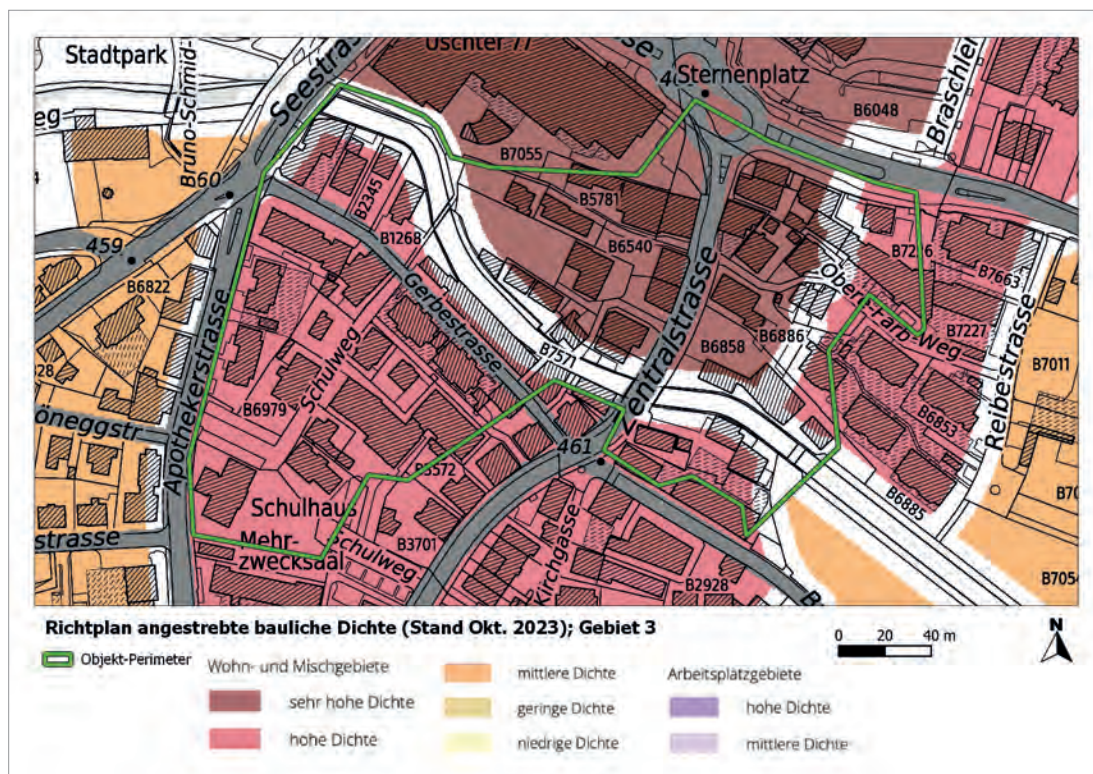


Abb 42:
Richtplan angestrebte
bauliche Dichte

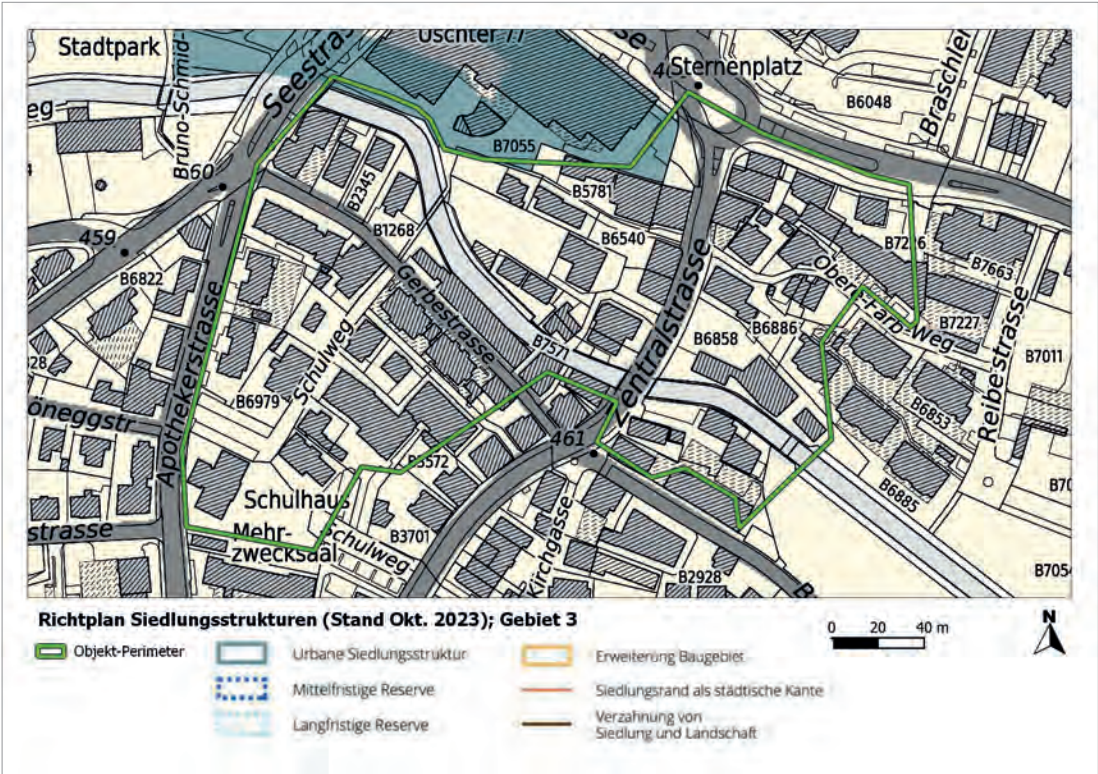


Abb 43:
Richtplan
Siedlungsstrukturen

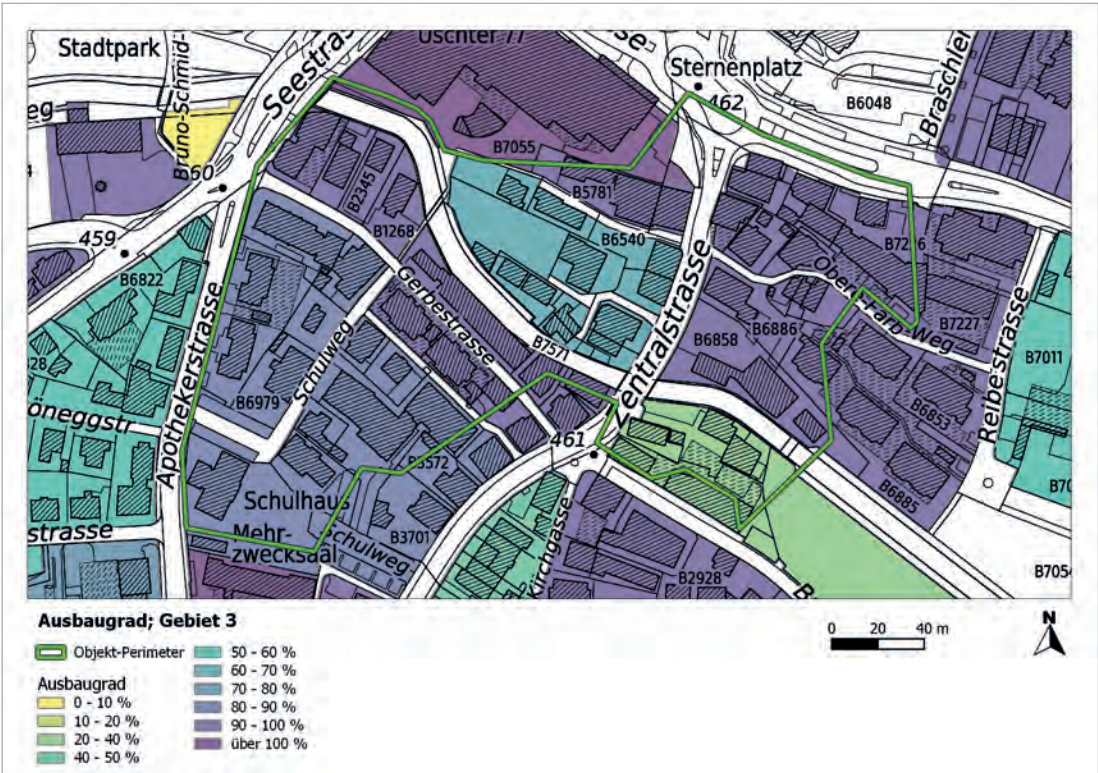


Abb 44:
Ausbaugrad auf der
Grundlage der rechts-
gültigen Zonenplanung

C Interessenkonflikt und Handlungsbedarf

C1 Bestehen für den Ortsbildteil übergeordnete Instrumente zum Ortsbildschutz?

Für den Ortsbildteil bestehen übergeordnete Instrumente zum Ortsbildschutz. Die überwiegende Mehrheit des Gebietes G 3 ist im Perimeter des Kantonalen Inventars der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung (KOB).
(KOB).

Folgende Pläne sind in diesem Ortsbildteil relevant:

☒	Inventarisierte und geschützte Objekte
☐	Baurechtliche Rahmenbedingungen
☐	Bauperiode
☐	Eigentümerstruktur
☐	Detailpläne für die Baugruppen

Der Ortsbildteil beinhaltet 4 kantonale Schutzobjekte, 4 kommunale Schutzobjekte, sowie 17 kommunale Inventarobjekte; hinzukommen zwei markante Bäume und 4 Einzelbäume.

Übergeordneten Instrumente zum Ortsbildschutz

ja	Mehrheit des Ortsbildteils ist im Perimeter des KOB
----	---

Denkmalschutz

teilweise	Einzelne Bauten geschützt oder inventarisiert
-----------	---

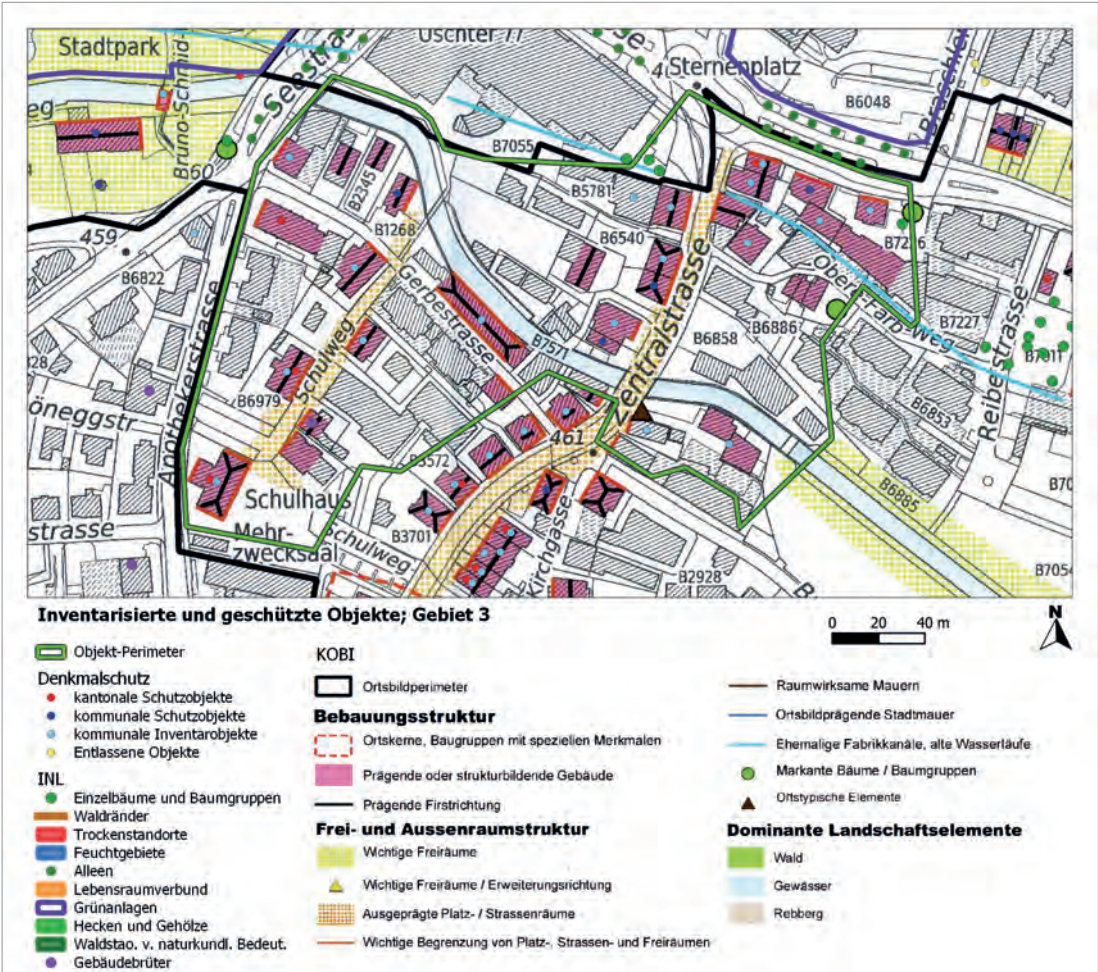


Abb 45:
Inventarisierte und
geschützte Objekte

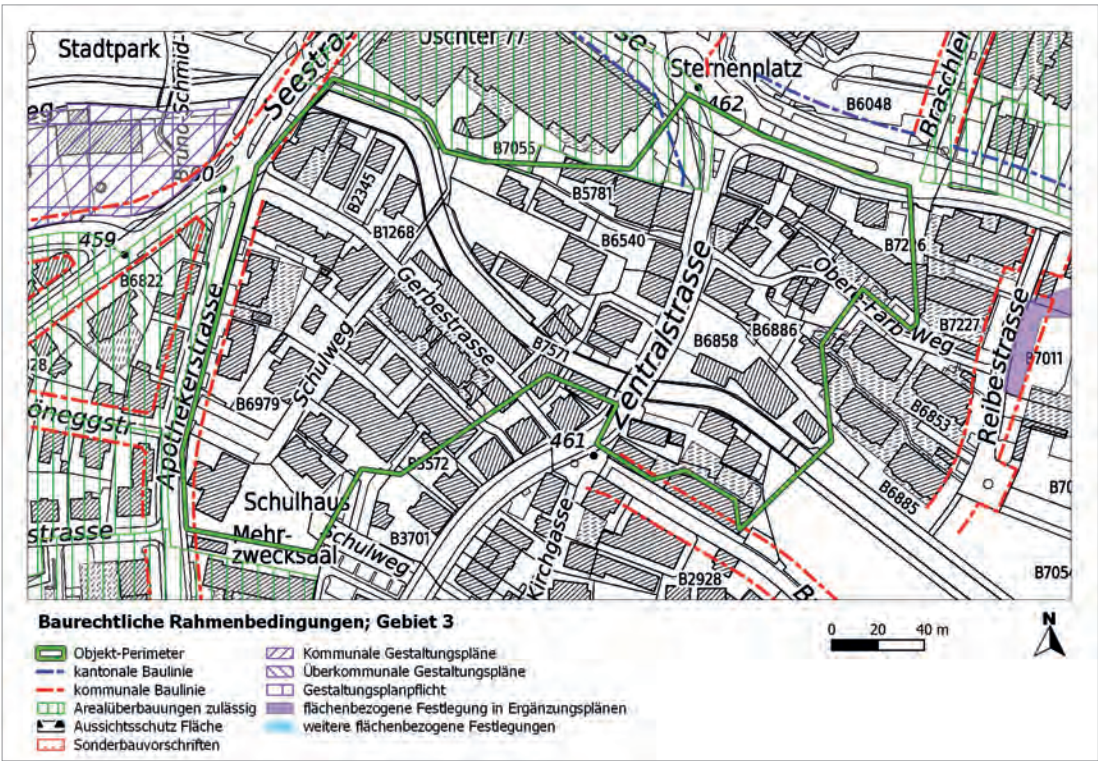
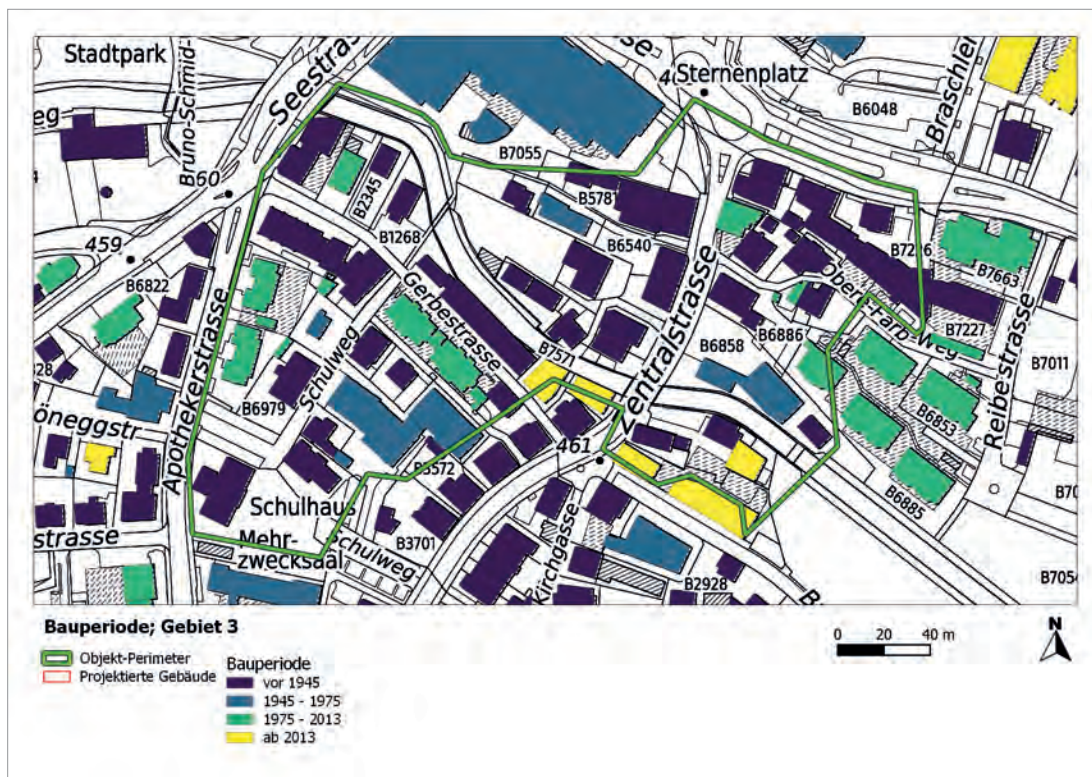
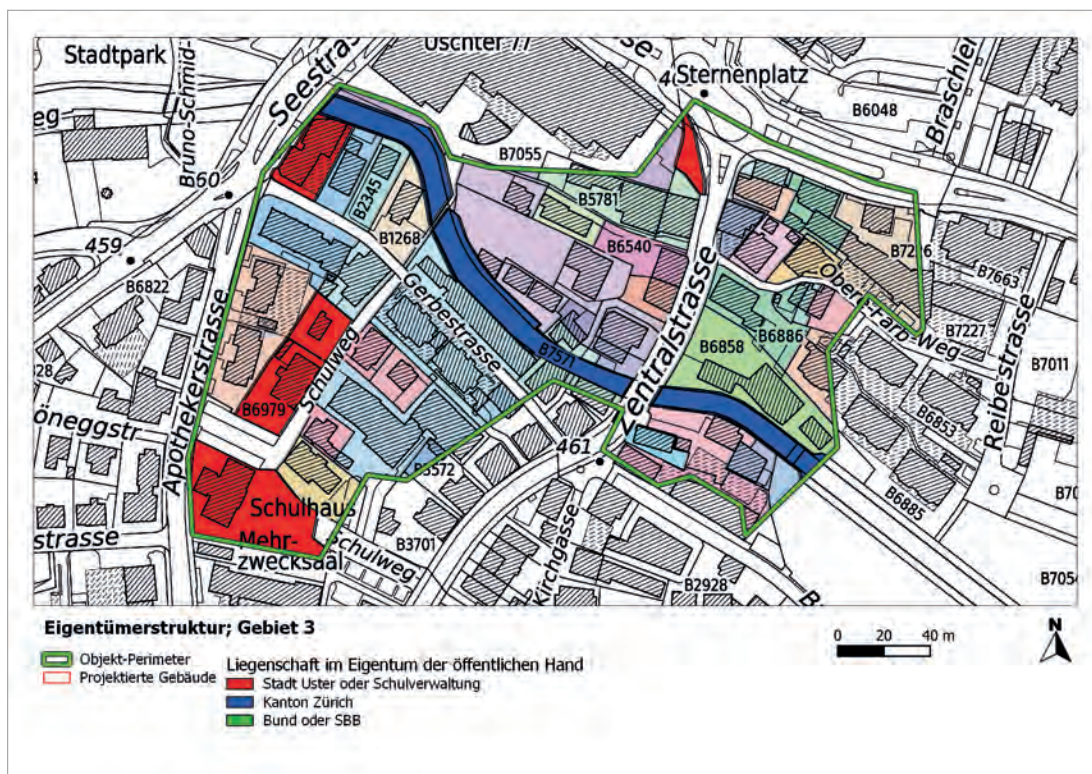


Abb 46:
Baurechtliche
Rahmenbedingungen

Abb 47:
BauperiodeAbb 48:
Eigentümerstruktur

C2 Besteht ein Widerspruch zum Erhaltungsziel des ISOS?

C2.1 Gebiet 3 (B)

Das ISOS schreibt dem Ortsbildteil besondere räumliche und gewisse architekturhistorische Qualitäten sowie eine besondere Bedeutung zu. Für den Ortsbildteil gilt ein eher hohes Erhaltungsziel (B).

- *Das ganze Gebiet wird als heterogen bezüglich Erscheinung und Nutzung erachtet. Hervorgehoben wird die wichtige Stellung der Zentralstrasse und des Aabachs für die Strukturierung des Gebietes. Die Gerberei am Aabach und das Schulhaus Dorf bilden mit ihren räumlichen Qualitäten besondere Fixpunkte im Quartier.*

Der Abgleich der Vorgaben und Entwicklungsstrategien mit dem Erhaltungsziel des ISOS wird wie folgt zusammengefasst:

- *Ein bedeutender Anteil der Bauten sind kommunale/kantonale Schutzobjekte. Der Richtplan definiert das Gebiet als schutzwürdiges Ortsbild und trägt somit dem ISOS und dem KOBI Rechnung.*

Das ISOS-Erhaltungsziel wird im Richtplan berücksichtigt.

ISOS - Erhaltungsziel

B	„Erhalten der Struktur“ Anordnung und Gestalt der Bauten und Freiräume bewahren, für die Struktur wesentliche Elemente und Merkmale integral erhalten
---	--

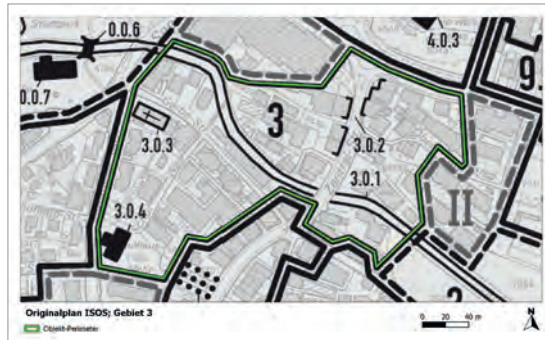
Widerspruch der rechtsgültigen Planung und des Richtplans zum ISOS-Erhaltungsziel

nein	Der Ortsbildteil weist keinen Widerspruch auf
------	---

D Fazit und Empfehlungen

D1 Kommunale Einschätzung

G 3: Ortserweiterung im Anschlussbereich des Kerns, durchmischte Bebauung aus Wohnhäusern, öffentlichen Gebäuden, Läden sowie zahlreichen Gewerbe- und Industriebauten entlang des Bachlaufs, v. a. 19./20. Jh.



Erhaltungsziel B

Das ISOS-Erhaltungsziel steht nicht im Widerspruch zur kommunalen Planung.

Die Schutzkonzeption ist ausreichend angewendet.

Das ISOS-Erhaltungsziel wird im Richtplan berücksichtigt.

→ Kein Handlungsbedarf

→ Keine Interessenabwägung erforderlich



D2 Veränderungsvorschläge aufgrund der Gesamtschau aller ISOS-Ortsbildteile:

→ Keine Vorschläge für den Richtplan

D3 Vorschläge für die Umsetzung:

→ Keine Vorschläge für die Umsetzung

G 4 - Bahnhofsquartier



A Beschreibung des ISOS und Darstellung der Veränderungen seit der Aufnahme

A1 Würdigung des Ortsbildteils nach ISOS

Im Norden mündet die Zentralstrasse in die breite Zürcherstrasse, die im heutigen Ort eine stark trennende Wirkung hat. Der grosse Kreuzungsbereich, der ehemalige Sternplatz, wurde in den letzten Jahrzehnten völlig umgestaltet. Im 19. Jahrhundert war hier das Zentrum von Kirchuster, heute besteht der Platz vor allem aus einer grossen Verkehrsfläche mit einem riesigen nierenförmigen Kreisel. Einzig in der südwestlichen Ecke ist für die Fussgänger noch ein kleines Plätzchen mit Brunnen und Sitzbänken vorhanden. Die Kreuzung wird von einem aufdringlichen Einkaufszentrum der 1970er-Jahre und dem Stadthaus von 1962 (4.0.3) dominiert. Bei Letzterem handelt es sich um einen bemerkenswerten Bau der Moderne von dem Architekten Bruno Giacometti. Der T-förmige, zweigeschossige Flachdachbau mit aufgesetztem viergeschossigem Würfel besticht durch seine klaren Formen und die elegante und prägende Wirkung des Kubus.

Das Stadthaus, dessen Gebäudeflügel im Westen den Stadthausplatz fassen, bildet den Auftakt zum Bahnhofsquartier (4), das sich nördlich der Zürcherstrasse erstreckt und heute Zentrumsfunktionen erfüllt. Das Bahnhofsquartier wird allerdings nicht als attraktives Zentrum wahrgenommen, unter anderem da die Gebäude teilweise etwas vernachlässigt wirken, einladende öffentliche Plätze und gemütliche Flanierzonen mit kleinen Läden und Cafés fehlen und zudem die stark befahrene Zürcherstrasse das Quartier von den übrigen Ortsteilen und dem Stadtpark abtrennt.

In den letzten Jahren wurde durch verschiedene Massnahmen wie die Erstellung des Brunnenkreisels (4.0.4) oder den Bau der Skyline Uster (4.0.1) versucht, das Gebiet aufzuwerten. Zudem wurden in der jüngsten Vergangenheit verschiedene Studien verfasst, die sich mit der Umgestaltung des Zentrums von Uster befassen. Insbesondere im Bereich zwischen Stadtpark und Bahnhofsgelände liegt grosses Entwicklungspotenzial (VIII).

Das Bahnhofsquartier wird von zwei mehr oder weniger parallelen Strassenzügen, der Bahnhof- und der Poststrasse, strukturiert. Beide Achsen, an denen sich noch einige ältere Wohn-/Geschäftshäuser befinden (4.2, 4.0.2), zweigen rechtwinklig von der Zürcherstrasse ab und führen zum länglichen Platz vor dem Bahnhof, wo das Quartier seinen baulichen und räumlichen Höhepunkt findet (4.1).

Im Süden und Osten wird der Bahnhofplatz von Bauzeilen und Gebäuden aus dem Ende des 19. Jahrhunderts gefasst. Die mächtigsten und repräsentativsten der meist dreigeschossigen Bauten haben ein Walm- oder Mansardwalmdach und aufwändige Formelemente wie Türmchen, Zierfriese oder Lisenen. Dazwischen befinden sich giebelständige kleinere Bauten, die mit ihren Quergiebeln zur Vielfalt der Dachformen beitragen.

Im Norden bilden die hinter der Bahnlinie aufragende ehemalige Fahrradfabrik (4.1.4) und die wertvolle Lokomotivenremise (4.1.5), die älteste Ringsegmentremise der Schweiz, eine optische Begrenzung des Raums. In der Achse der Poststrasse steht inselartig das Stationsgebäude von 1856 (4.1.1). Es gehört mit dem vorkragenden Walmdach, dem Zierfries und den Säulenarkaden formal zu den Häusern am Platz. Westwärts folgt die 1997 erstellte Bahnhofspassage mit dem Bushof (IX). Nach Osten zieht sich in der Flucht des Bahnhofsgeländes eine Baumreihe (4.1.2), die den Platz gliedert.

Quelle:
ISOS Uster,
2. Fassung März.2012,
S. 32.

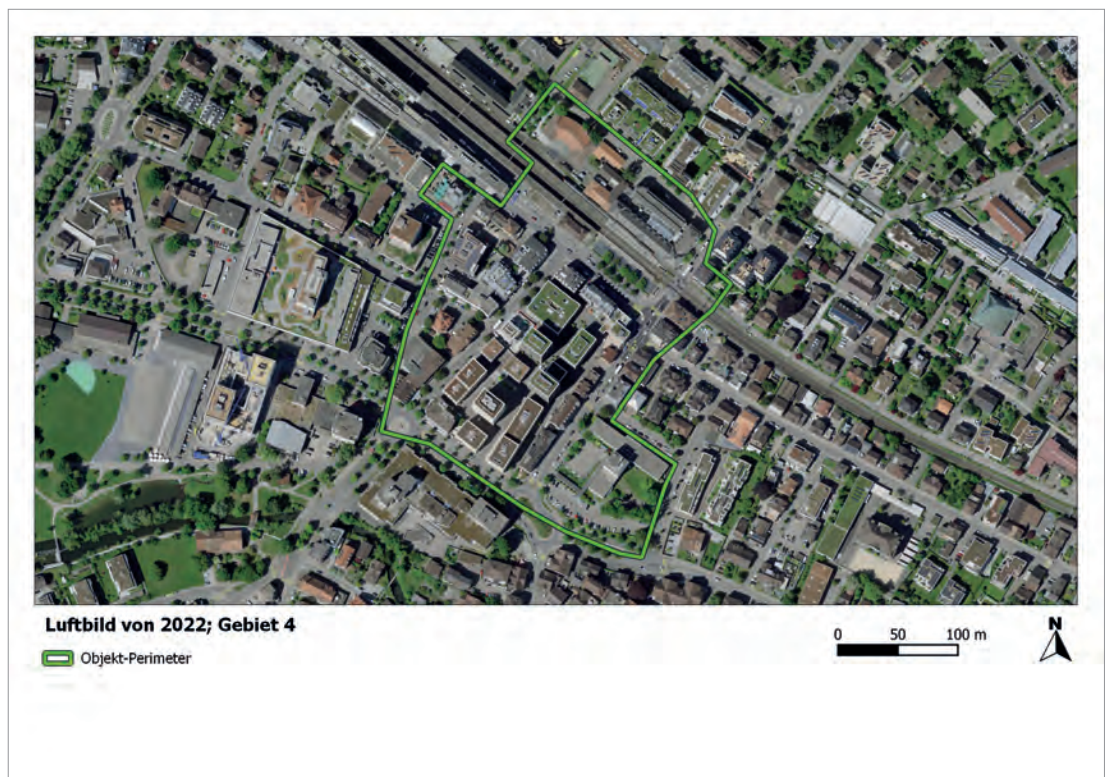


Abb 50:
Luftbild

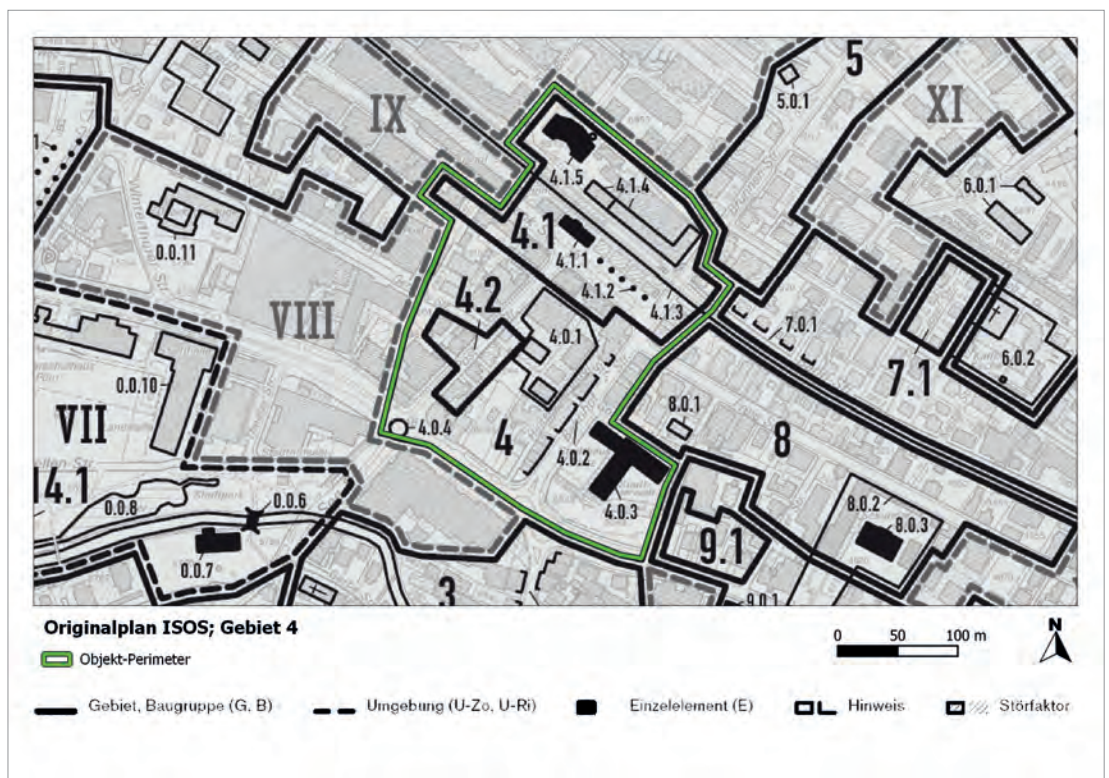


Abb 51:
Originalplan ISOS

G 4: Bahnhofsquartier mit rechtwinklig angelegten Strassen, Wohn-/Geschäftshäuser, Restaurants, Läden, M. 19.–A. 21. Jh.

A. 1.1 Räumliche Qualität	/
A. 1.2 Architekturalhistorische Qualität	/
A. 1.3 Bedeutung	X
Erhaltungsziel	C

B 4.1: Bahnhofsareal, Bahnhofplatz südlich begrenzt von städtischen Häuserzeilen mit klassiz. Formen, nördlich der Bahnlinie ehem. Industriebauten und Lokremisen, v. a. 2. H. 19./A. 20. Jh.

A. 1.1 Räumliche Qualität	X
A. 1.2 Architekturalhistorische Qualität	X
A. 1.3 Bedeutung	X
Erhaltungsziel	B

B 4.2: Ältere Bauten z. T. mit Heimatstilelementen, fassen die Poststrasse, 19./A. 20. Jh.

A. 1.1 Räumliche Qualität	/
A. 1.2 Architekturalhistorische Qualität	/
A. 1.3 Bedeutung	/
Erhaltungsziel	B

Legende:

-  Besondere Qualitäten
-  Gewisse Qualitäten
-  Ohne besondere Qualitäten

G 4: Bahnhofsquartier mit rechtwinklig angelegten Strassen, Wohn-/Geschäftshäuser, Restaurants, Läden, M. 19.–A. 21. Jh.

4.0.1	Überbauung Skyline Uster mit zwei weithin sichtbaren Hochhaustürmen, A. 21. Jh.	Hinweis
4.0.2	Häuserzeilen westlich der Bahnhofstrasse, vorwiegend dreigeschossige Wohn-/Geschäftshäuser, v. a. 2. H. 19. Jh.	Hinweis
E 4.0.3	Stadthaus, T-förmig angeordnete, zweigeschossige Flachdachtrakte mit aufgesetztem, viergeschossigem Würfel, 1962	Erhaltungsziel A
4.0.4	Strassenkreisel mit Springbrunnen in der Achse des Bahnhofs	Hinweis

B 4.1: Bahnhofsareal, Bahnhofplatz südlich begrenzt von städtischen Häuserzeilen mit klassiz. Formen, nördlich der Bahnlinie ehem. Industriebauten und Lokremisen, v. a. 2. H. 19./A. 20. Jh.

E 4.1.1	Stationsgebäude, zweigeschossiger Bau mit Eckrisaliten und Arkade, 1856	Erhaltungsziel A
4.1.2	Lindenreihe	Hinweis
4.1.3	Bahnlinie Zürich–Rapperswil, ehem. Glattalbahn Wallisellen–Uster, eröffnet 1856, verlängert bis Rapperswil 1857–59	Hinweis
4.1.4	Ehem. Fahrradfabrik, mächtiger, dreigeschossiger Gebäuderiegel mit Eckaufbauten, 1913, spätere Um-/Anbauten, angebaut an Rechteck-Remise von 1856	Hinweis
4.1.5	Lokomotivenremise, zweigeschossige Seitenflügel und Lokstände im Teilkreis unter Satteldach, 1857, spätere Umnutzung als Giesserei, rückseitig freistehender Hochkamin von 1941	Erhaltungsziel A

Quelle:

ISOS Uster,
2. Fassung März.2012,
S. 15 f.

B 4.2: Ältere Bauten z. T. mit Heimatstilelementen, fassen die Poststrasse, 19./A. 20. Jh.

A2 Hat sich der Ortsbildteil seit der ISOS-Aufnahme verändert?

Das Gebiet G 4 sowie die Baugruppen B 4.1 und B 4.2 liegen in der Kernzone. Ausnahme ist das Stadthaus, das der Zone für öffentliche Bauten zugeteilt ist und eine Parzelle an der Webernstrasse/Bankstrasse in der Z5.

Der ISOS-Ortsbildteil hat sich seit der ISOS-Aufnahme verändert. Die Neubauten tangieren die Baugruppen 4.1 und insbesondere die Baugruppe 4.2. Die Zentrumsfunktion sowie die Entwicklung grossformatiger Bauten, die den Charakter des Gebietes prägen, wurden fortgesetzt.

Der Neubau an der Bankstrasse 1 innerhalb der Baugruppe B 4.1 fügt sich in die geschlossene Strassenrandbebauung am Bahnhofplatz ein. Die Strukturen des Ortsbildteils wurden durch den Neubau Bankstrasse 1 nicht wesentlich verändert. Der im Plan als projektiert eingezeichnete Ersatzneubau (Webernstrasse/Bankstrasse) ist in Realisierung und wird mit seiner Höhe den Ortsbildteil überragen.

Die Neubauten innerhalb der Baugruppe 4.2 ersetzen die ältere Wohn-/Geschäftshäuser durch eine dichtere Bebauungsstruktur. Die gewerblich genutzten Erdgeschossbereiche stärken die Zentrumsfunktionen des Ortsbildteils. Heute weist der Ortsbildteil nur noch zwei Altbauten auf.

Veränderungen:

ja	Der ISOS-Ortsbildteil hat sich seit der ISOS-Aufnahme verändert
----	---

Auswirkungen der Veränderungen:

ja	Die Neubauten verändern die Wirkung des Ortsbildteils
----	---

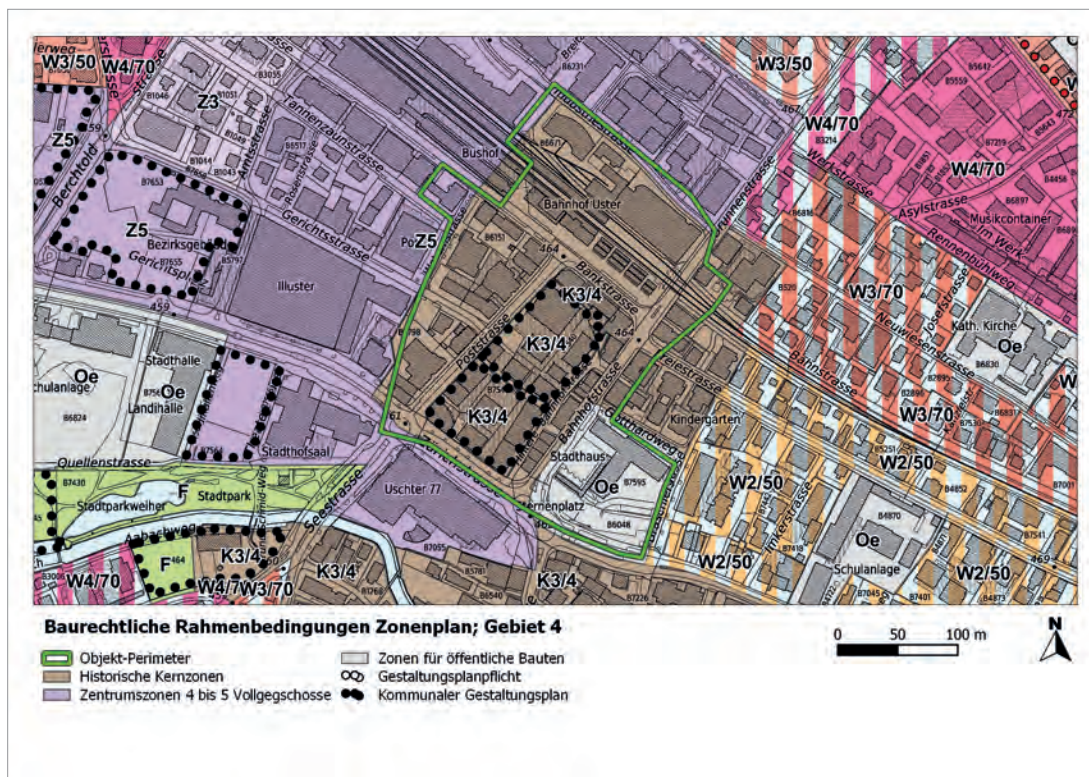


Abb 52:
Zonenplan

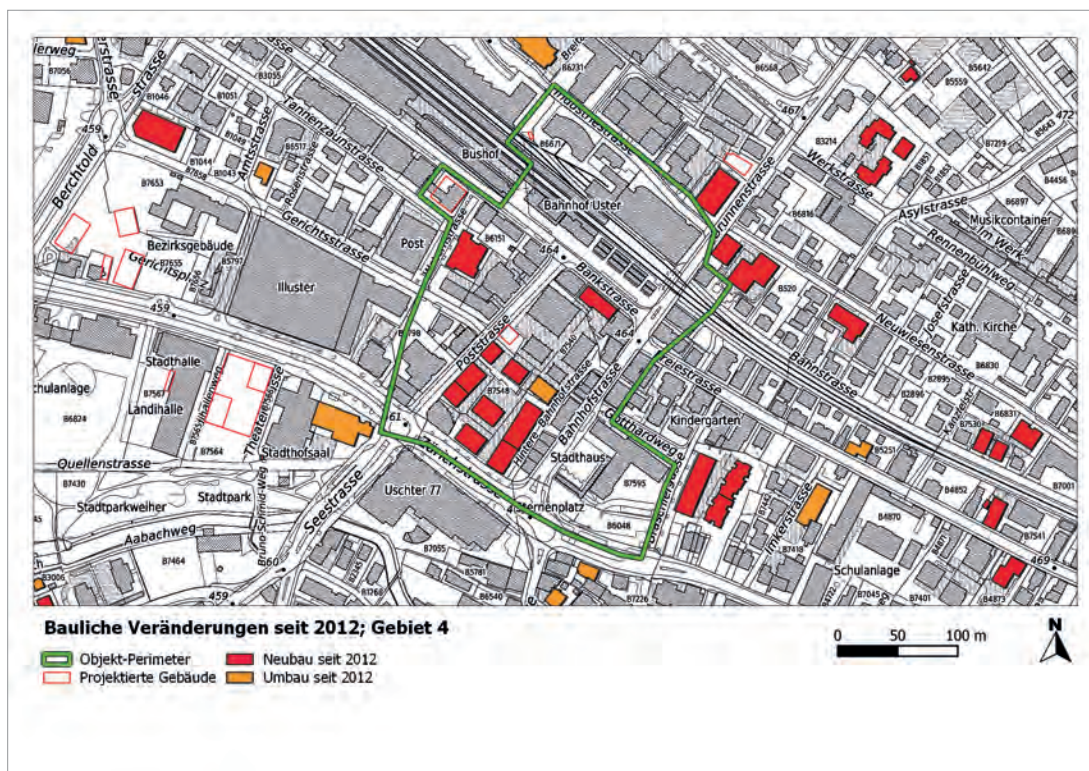


Abb 53:
Veränderungen seit
2012 und bewilligte
Bauprojekte für
ISOS G 4

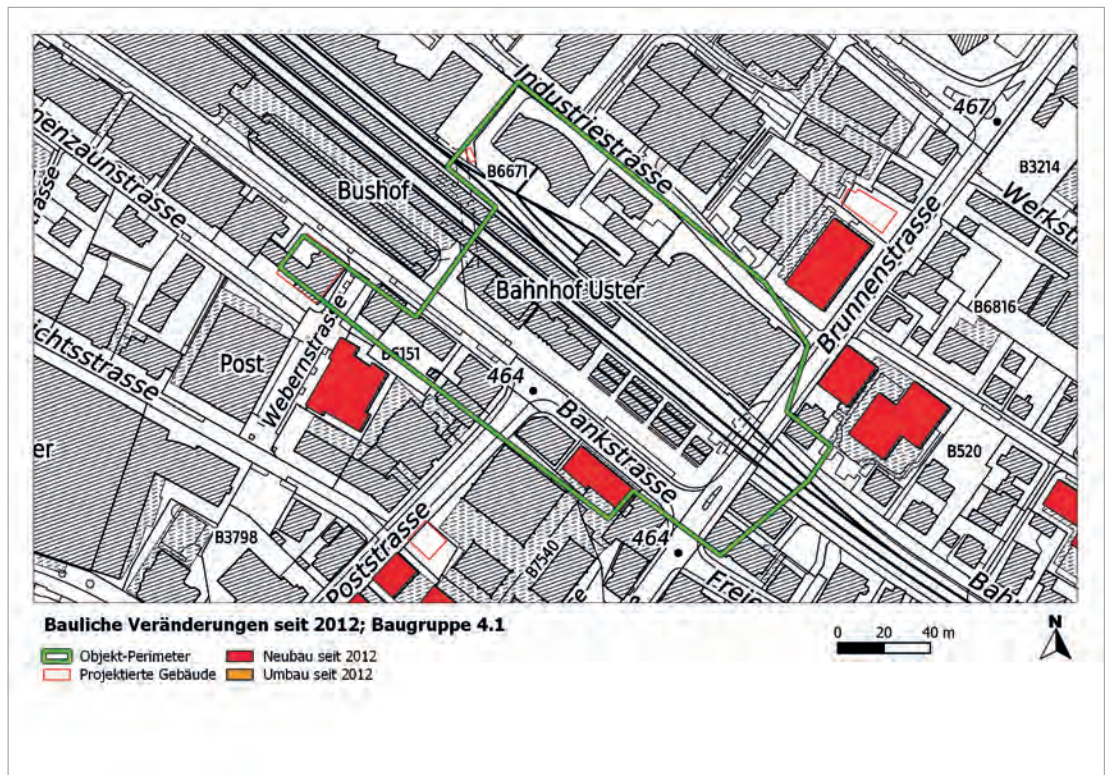


Abb 54:
Veränderungen seit
2012 und bewilligte
Bauprojekte für
ISOS B 4.1



Abb 55:
Veränderungen seit
2012 und bewilligte
Bauprojekte für
ISOS B 4.2

B Entwicklungsabsichten nach Richtplan Siedlung

B1 Welche Entwicklung gibt der Richtplan Siedlung für den Ortsbildteil vor?

Das schutzwürdige Ortsbild soll gewahrt und dabei die Qualitäten gestärkt und weiterentwickelt werden. Es ist eine dichte Kernstadt mit urbaner Siedlungsstruktur mit maximal 5 Vollgeschossen und geschlossener Bauweise südlich der Bahnlinie vorgesehen. Als Teil des regionalen Zentrums soll dieses Gebiet weiterhin gemischte publikums- und personenintensive Nutzungen aufweisen. Wohnnutzungen sollen an primären Zentrumsanlagen im Erdgeschoss ausgeschrieben und der Aussenraum attraktiv gestaltet werden. Ein detaillierter Kernzonenplan

soll die gewünschte Entwicklung sicherstellen. Gemäss dem Verkehrsrichtplan soll südlich der Bahnlinie eine Koexistenzzone entstehen. Die Bahnhofstrasse gilt als Strassenraum mit erhöhten Anforderungen.

Folgende Pläne sind in diesem Ortsbildteil relevant:

-  Richtplan Siedlung Karte I
-  Richtplan Landschaft
-  Richtplan Verkehr

Entwicklungsabsicht

ja	Stärkung der Zentrumsfunktionen der Kernstadt mit gemischten publikums- und personenintensiven Nutzungen
----	--

Abweichungen zur heutigen Planung:

nein	Die rechtsgültige Planung wird weitgehend übernommen
------	--

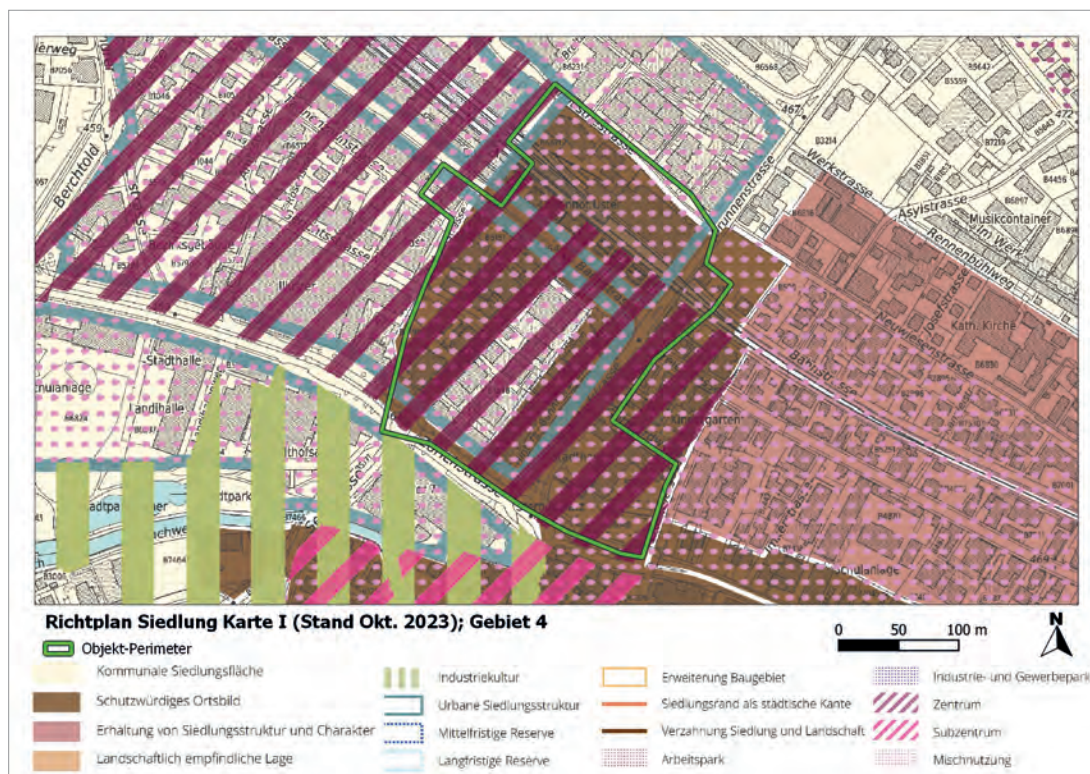


Abb 56:
Richtplan Siedlung
Karte I

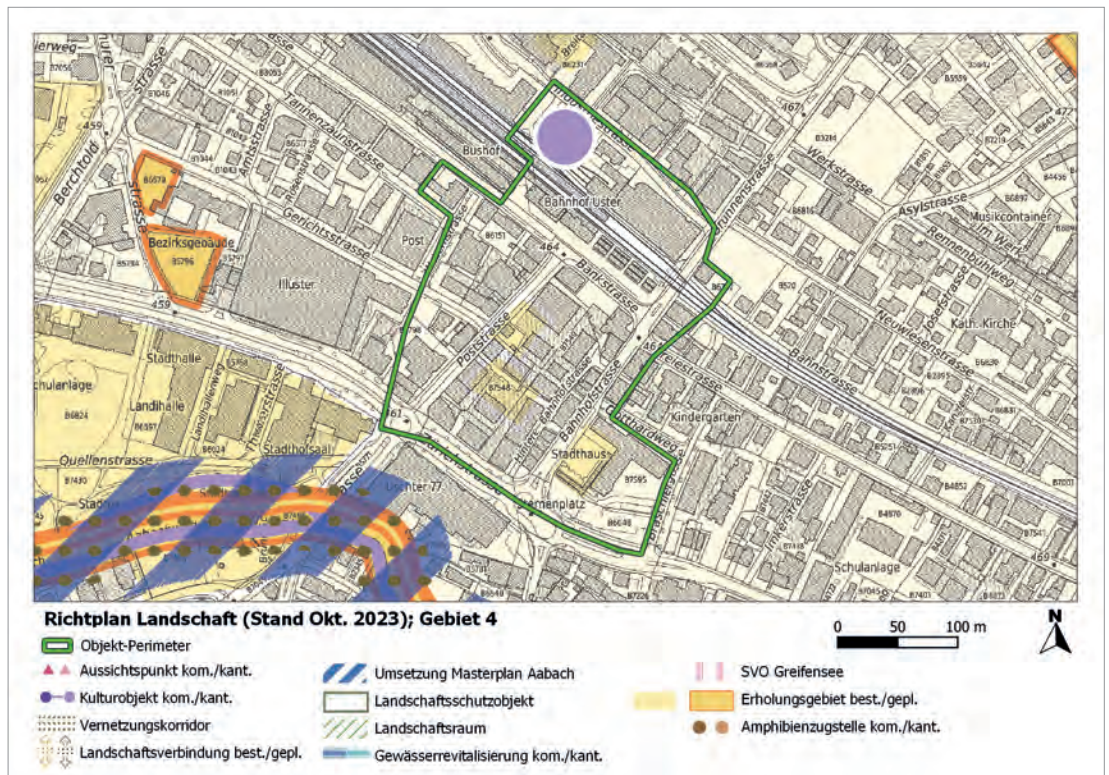


Abb 57:
Richtplan Landschaft

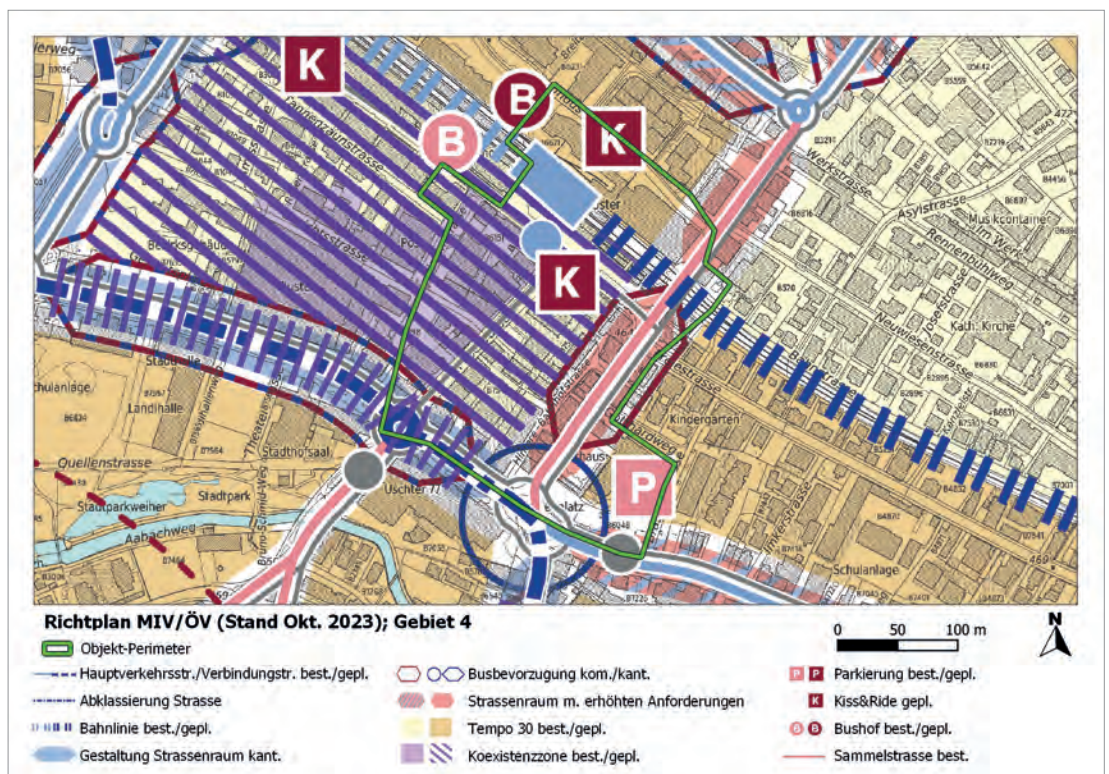


Abb 58:
Richtplan
Mobilität Karte I

B2 Welche künftige Nutzungsintensität gibt der Richtplan für den Ortsbildteil vor?

Der Richtplan sieht für das Gebiet eine sehr hohe Dichte südlich der Bahnlinie und eine hohe Dichte nördlich davon vor. Das schützenswerte Ortsbild soll jedoch mittels detailliertem Kernzonenplan gesichert werden, womit die anzustrebende Dichte zweitrangig wird. In Kernzonen ergibt sich die vorherrschende bauliche Dichte aus historischen Bauten und den laut den Grundmassen der BZO möglichen Volumina, welche von der Stadtbildkommission als ortsbildverträglich beurteilt wurden.

Der aktuelle Ausbaugrad beträgt im Gebiet 4 zwischen 80 und 100 %. Einzig zwischen der

Bankstrasse und der Bahnlinie ist das Baufeld stark unternutzt.

Für das Gebiet westlich der Bahnhofstrasse ist eine urbane Siedlungsstruktur vorgesehen. Es soll eine dichte Kernstadt entstehen mit maximal 5-geschossiger Bauweise, südlich der Bankstrasse als geschlossene Bauweise, und wo städtebaulich legitimiert mit Hochhäusern.

Folgende Pläne sind in diesem Ortsbildteil relevant:

-  Richtplan bauliche Dichte
-  Richtplan Siedlungsstrukturen
-  Ausbaugrad

Nutzungsintensivierung

nein	Keine Nutzungsintensivierung
------	------------------------------

Abweichungen zur heutigen Planung:

nein	Die rechtsgültige Planung wird weitgehend übernommen
------	--

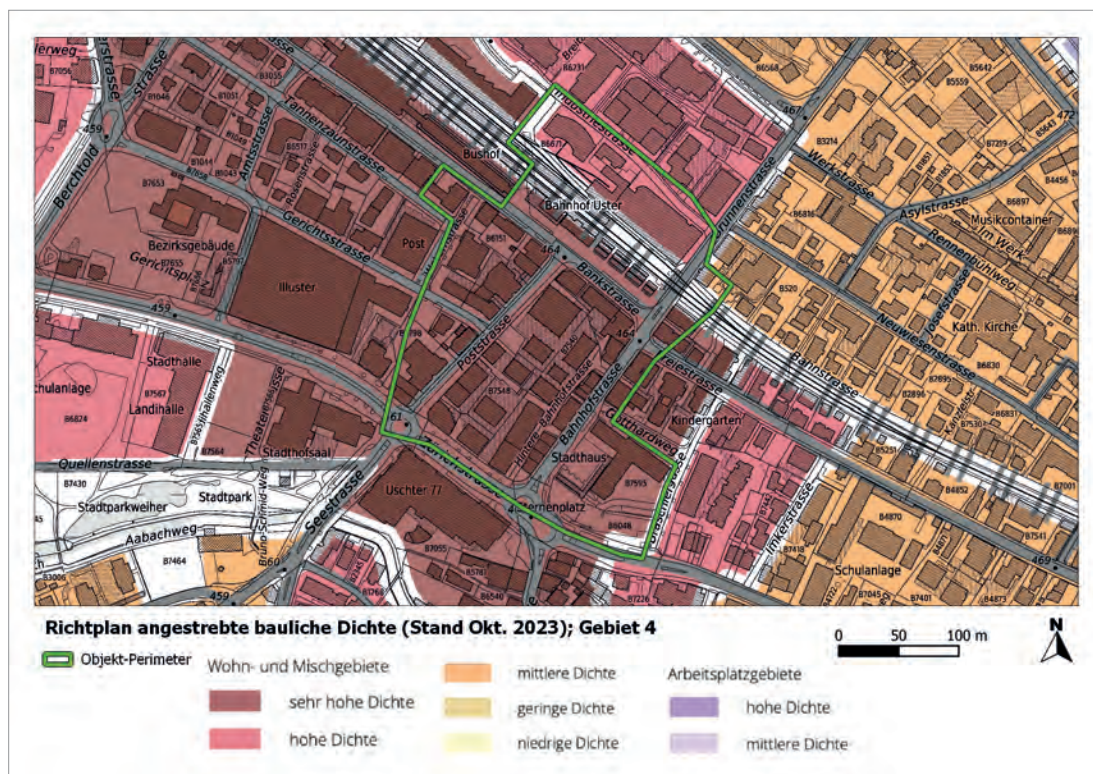


Abb 59:
Richtplan angestrebte
bauliche Dichte

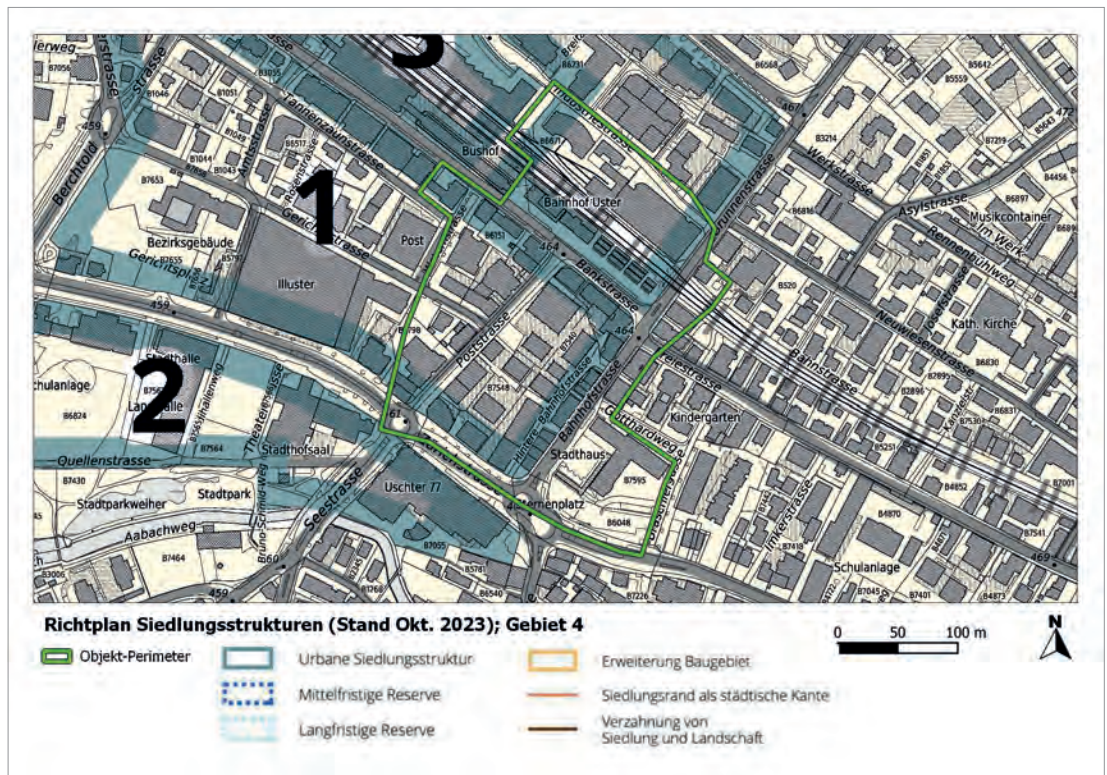


Abb 60:
Richtplan
Siedlungsstrukturen

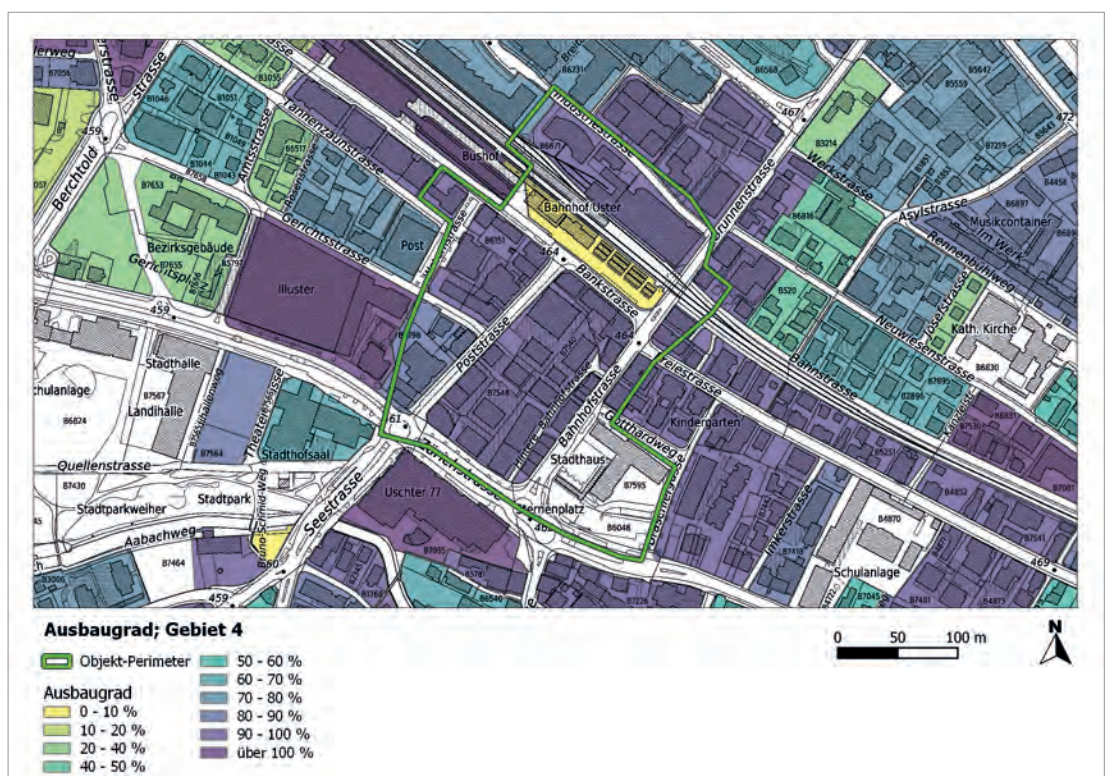


Abb 61:
Ausbaugrad auf der
Grundlage der rechts-
gültigen Zonenplanung

C Interessenkonflikt und Handlungsbedarf

C1 Bestehen für den Ortsbildteil übergeordnete Instrumente zum Ortsbildschutz?

Für den Ortsbildteil bestehen keine übergeordneten Instrumente zum Ortsbildschutz. Das Areal Stadthaus befindet sich im Perimeter Grünanlage im kommunalen Inventar der Natur- und Landschaftsschutzobjekte (INL). Für das Gebiet zwischen Post-, Bank-, Bahnhof- und Zürichstrasse besteht Gestaltungsplanpflicht bzw. besteht ein kommunaler Gestaltungsplan, der die Baugruppe 4.2 betrifft.

Folgende Pläne sind in diesem Ortsbildteil relevant:

	Inventarisierte und geschützte Objekte
	Baurechtliche Rahmenbedingungen
	Bauperiode
	Eigentümerstruktur
	Detaillpläne für die Baugruppen

Der Ortsbildteil beinhaltet 6 kantonale Schutzobjekte, 3 kommunale Schutzobjekte und 14 kommunale Inventarobjekte. Viele dieser Bauten befinden sich innerhalb der Baugruppe B 4.1. Lediglich einzelne Objekte in B 4.1 sind nicht inventarisiert (Erweiterungsbau Bahnhof, Eckgebäude Bahnhofstrasse, Eckgebäude Weberstrasse). Die Baugruppe B 4.2 wurde bereits stark erneuert. Sie beinhaltet nur ein Inventarobjekt, alle übrigen Bauten dieser Baugruppe wurden mit dem Gestaltungsplan Kern Süd ersetzt. Die drei Einzelobjekte mit Erhaltungsziel A sind kantonale Schutzobjekte.

Übergeordneten Instrumente zum Ortsbildschutz

teilweise	Gestaltungsplanpflicht/kommunaler Gestaltungsplan Grünanlage im INL
-----------	--

Denkmalschutz

teilweise	Einzelne Bauten geschützt oder inventarisiert
-----------	---

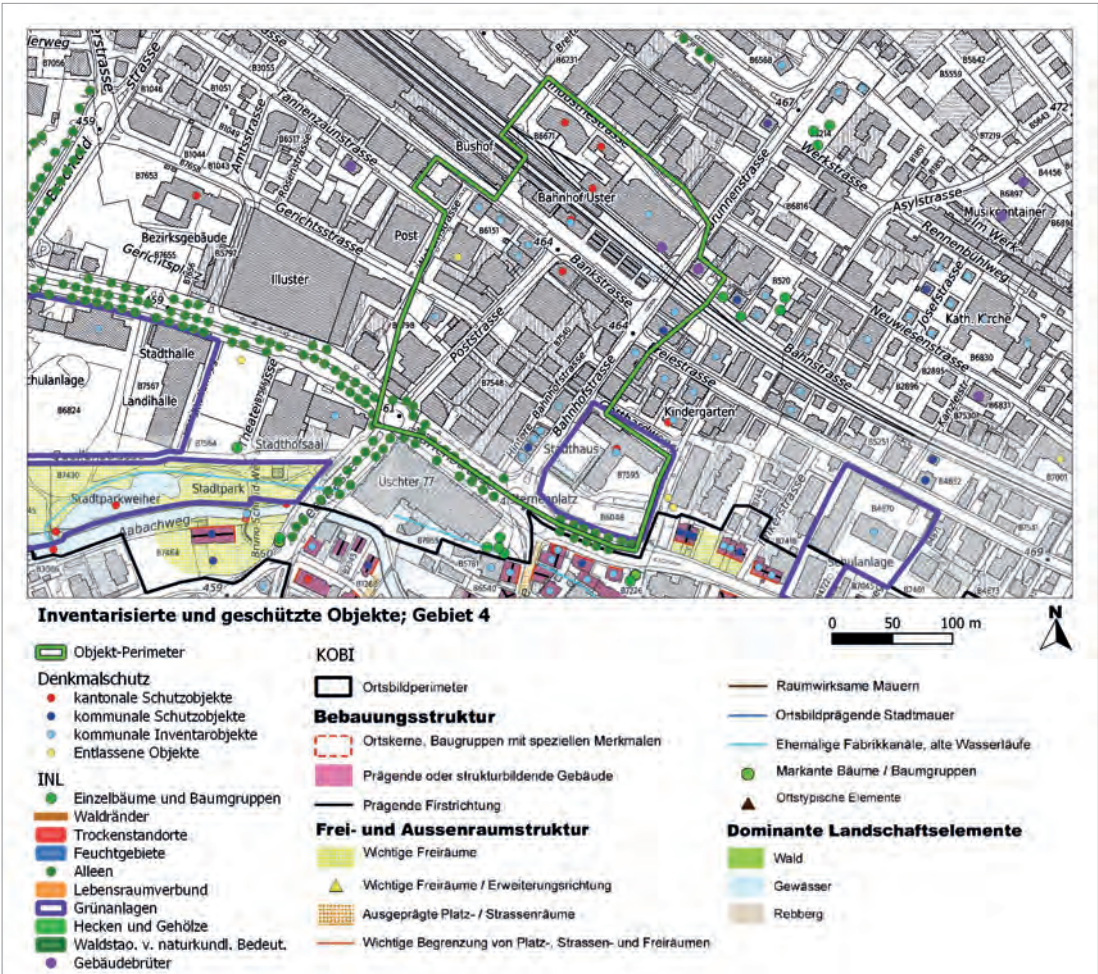


Abb 62:
Inventarisierte und geschützte Objekte

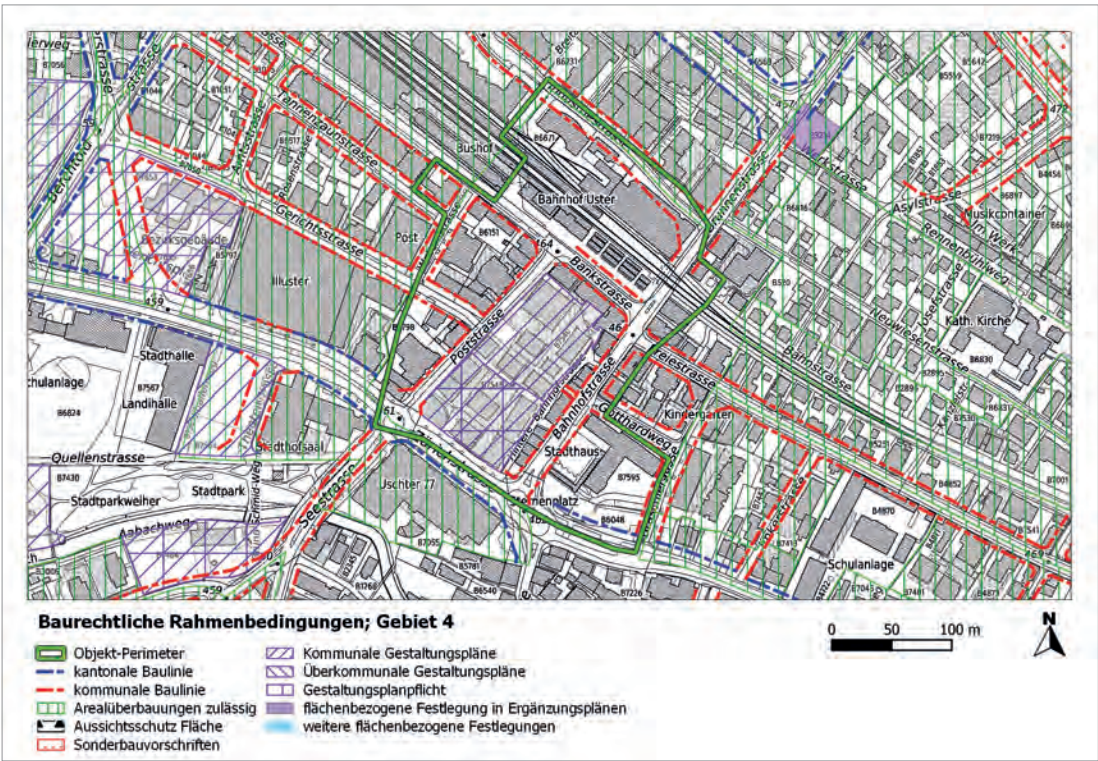


Abb 63:
Baurechtliche Rahmenbedingungen

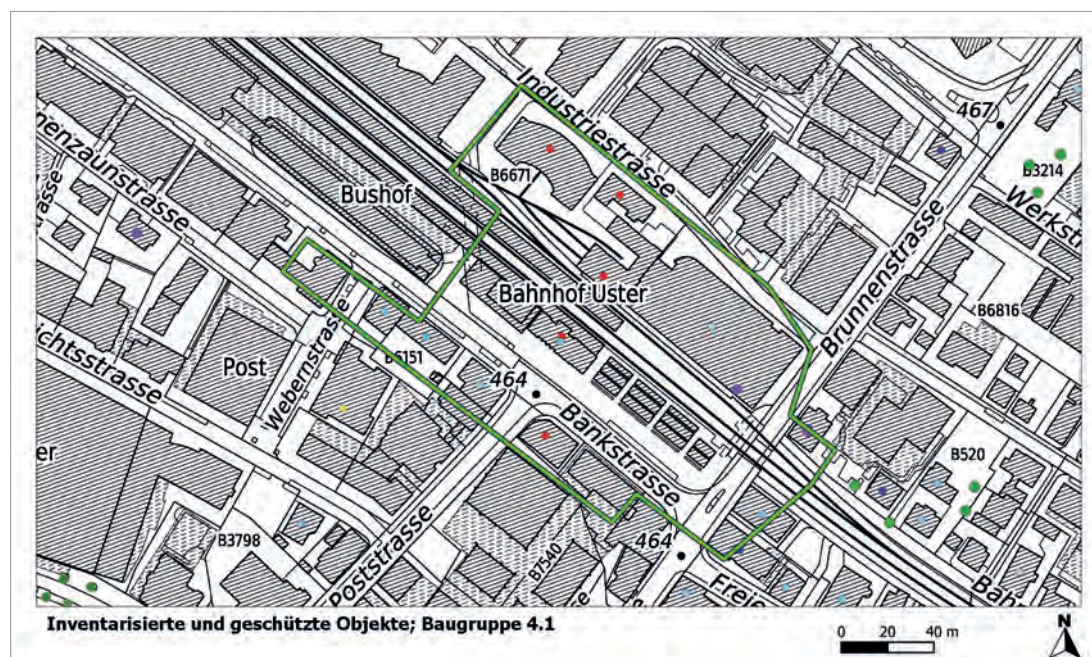


Abb 64:
Inventarisierte und
geschützte Objekte
für ISOS B 4.1

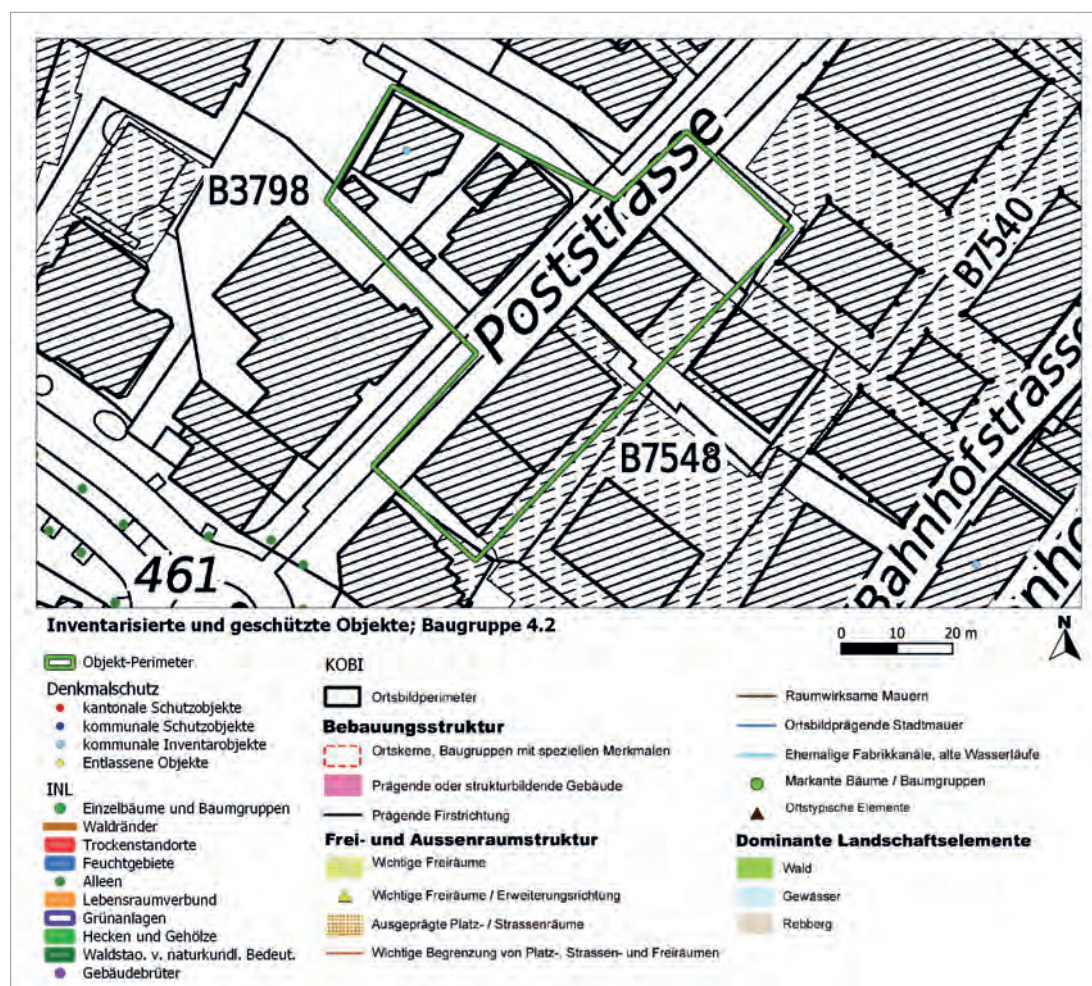


Abb 65:
Inventarisierte und
geschützte Objekte
für ISOS B 4.2

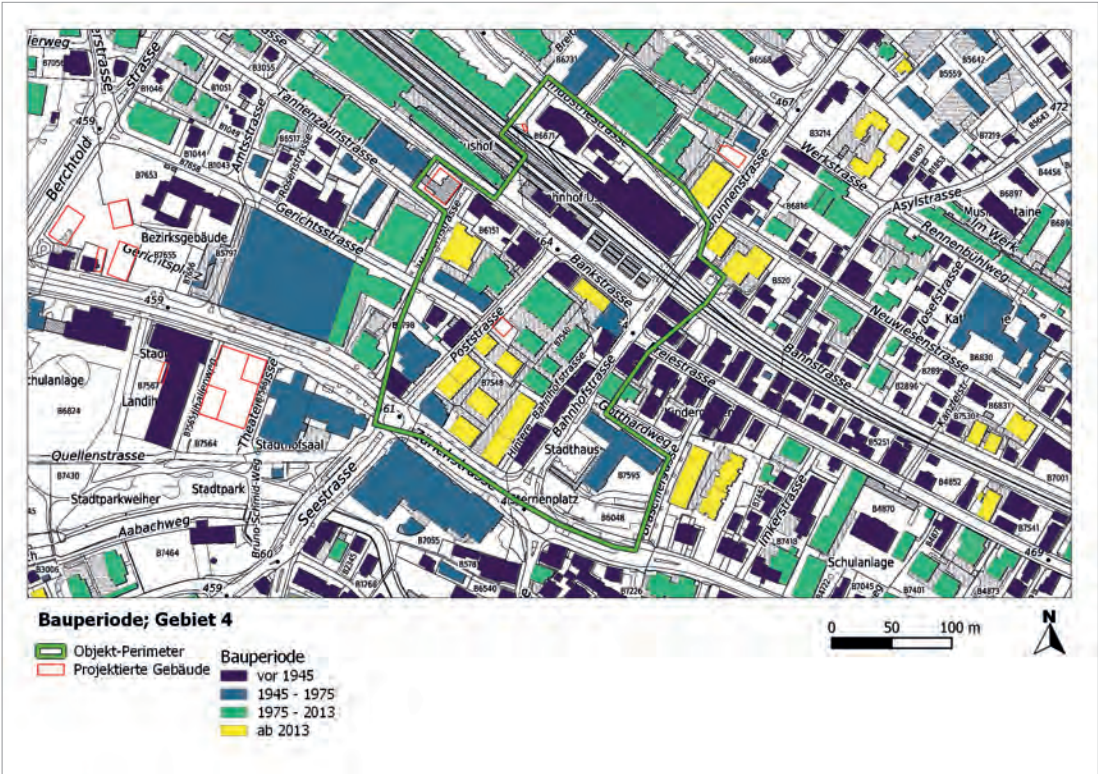


Abb 66:
Bauperiode

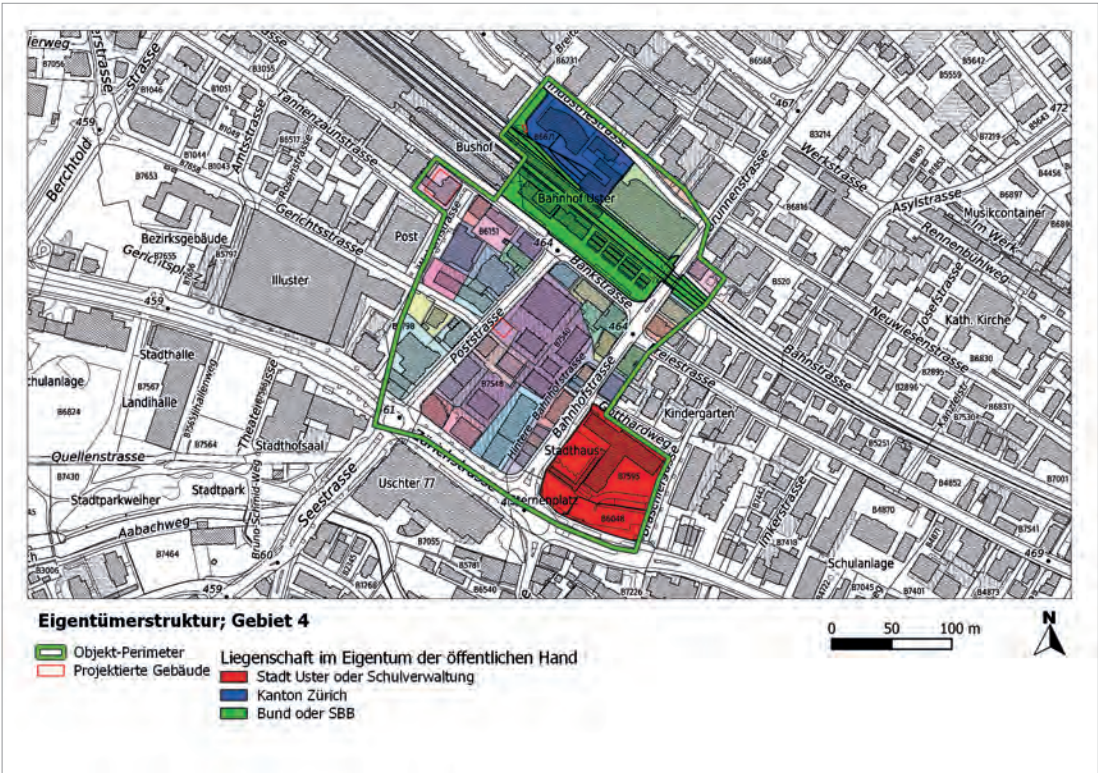


Abb 67:
Eigentümerstruktur

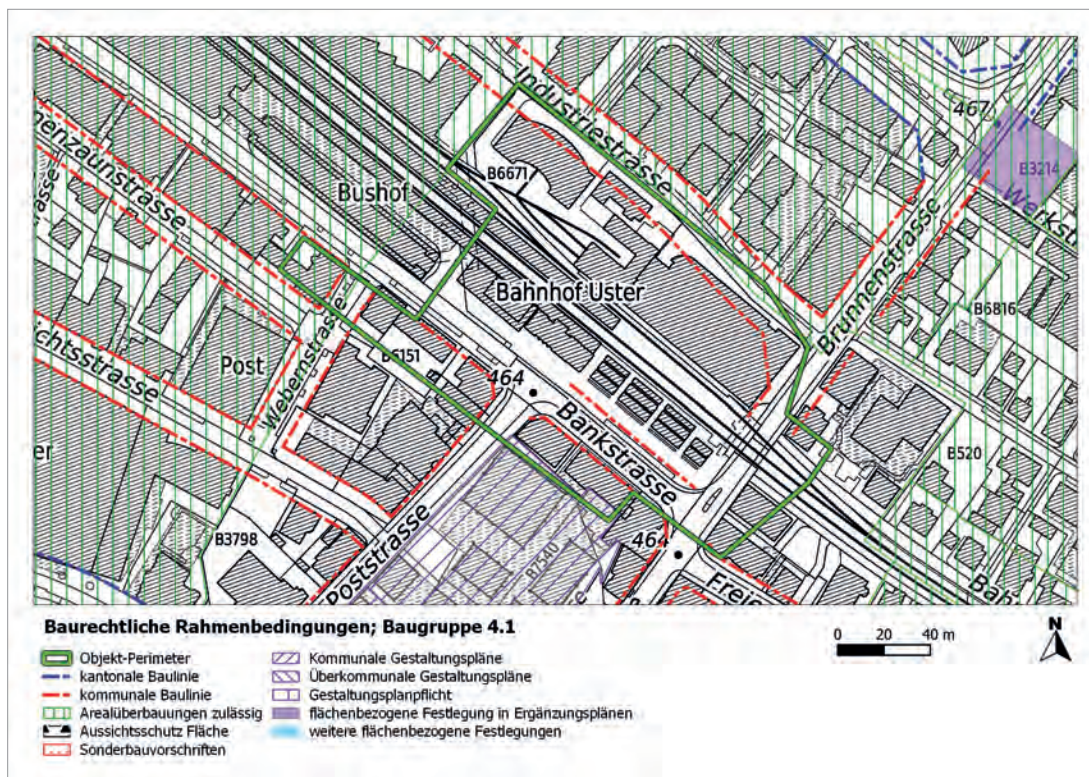


Abb 68:
Baurechtliche
Rahmenbedingungen
für ISOS B 4.1

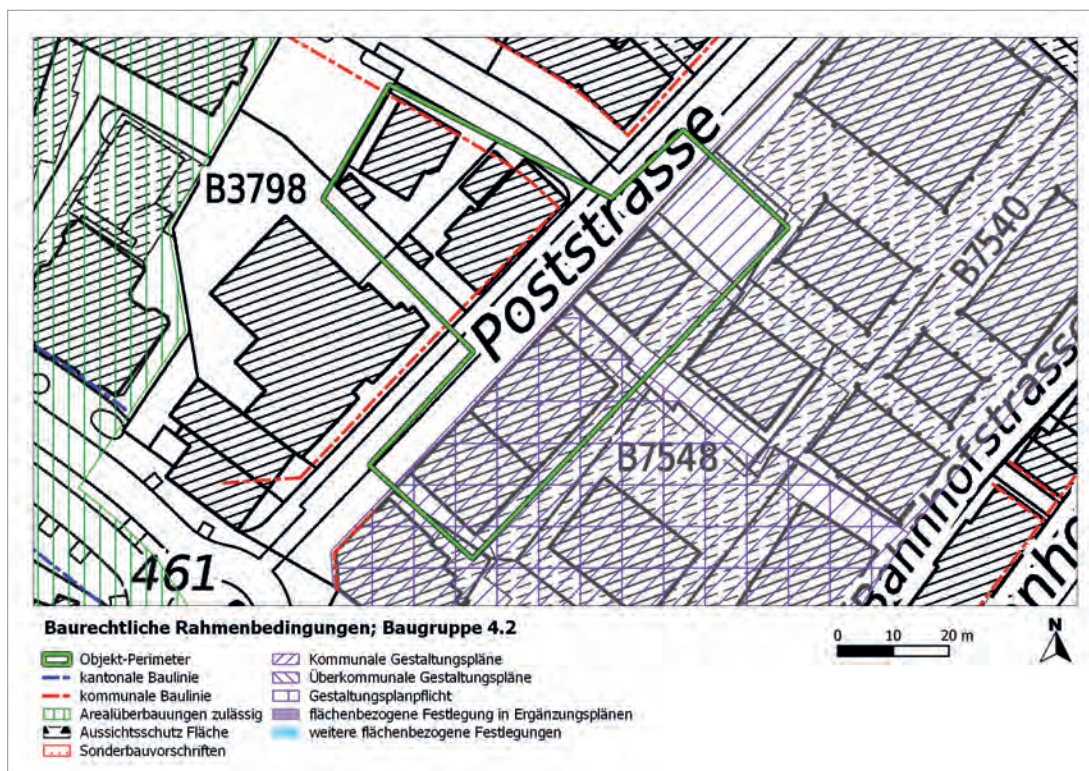


Abb 69:
Baurechtliche
Rahmenbedingungen
für ISOS B 4.2

C2 Besteht ein Widerspruch zum Erhaltungsziel des ISOS?

Das ISOS Gebiet 4 enthält weitere Baugruppen mit abweichenden Erhaltungszielen. Nachfolgend wird das Gebiet und die Baugruppen separat betrachtet.

C2.1 Gebiet 4 (C)

Das ISOS schreibt dem Ortsbildteil G 4 eine gewisse Bedeutung als bebauter Ortsbildteil zu. Für den Ortsbildteil gilt ein tiefes Erhaltungsziel (C).

- Das ISOS schreibt dem Bahnhofsquartier eine Bedeutung als Quartier mit Zentrumsfunktionen zu. Es wird jedoch im ISOS nicht als attraktives Zentrum beschrieben: Die Bauten zeigten sich teilweise etwas vernachlässigt und einladende öffentliche Plätze und gemütliche Flanierzonen mit kleinen Läden und Cafés fehlen. Schon vor der Aufnahme des ISOS wurde das Gebiet durch verschiedene Massnahmen wie die Erstellung des Brunnenkreises (4.0.4) oder den Bau der Skyline Uster (4.0.1) aufgewertet. Im Richtplan wird der Ortsbildteil als Zentrum mit Mischnutzung mit schutzwürdigem Ortsbild bezeichnet. Der Richtplan sieht eine Entwicklung im Sinne des im ISOS beschriebenen Charakters vor.
- Beschrieben wird ein rechtwinklig angelegtes Strassensystem mit Wohn-/Geschäftshäuser, Restaurants, Läden. Diese Qualität wurde bei Bauvorhaben berücksichtigt und führte zu einer Attraktivitätssteigerung des Zentrumsangebots und der Aufenthaltsqualitäten im öffentlichen Raum. Durch die Bezeichnung als Mischnutzung und Zentrum im kommunalen Richtplan werden diese im ISOS erwähnten Nutzungen gesichert und gestärkt.

Der Abgleich der Vorgaben und Entwicklungsstrategien mit dem Erhaltungsziel des ISOS wird wie folgt zusammengefasst:

- Der Charakter als Zentrumsquartier mit Bahnhofsfunktionen wird im Richtplan bestätigt. Aufgrund der Definition als schutzwürdiges Ortsbild werden die historischen Strukturen gewürdigt und können im Sinne des ISOS weiterentwickelt werden. Die Reserven sind bereits weitgehend ausgeschöpft.

Das ISOS-Erhaltungsziel wird im Richtplan berücksichtigt.

- Das Gebiet „Kern Uster“ ist als Zeuge der neuen Stadtentwicklung im ISOS erwähnt und ist heute prägender Teil des Zentrums. Diese nach dem ISOS entstandene Bebauung ist im Richtplan nicht als Kernzone vermerkt, obgleich sie dem ISOS-Gedanken entspricht.

Das ISOS-Erhaltungsziel wird im Richtplan nicht berücksichtigt.

- Die Darstellung der Bauperioden zeigt eine eher heterogene Situation mit diversen Altbauten, die meist als Inventar- und Schutzobjekte bezeichnet sind. Der Charakter der ursprünglichen Bebauung wird durch die Inventarisierung zukünftig ablesbar bleiben.

Das ISOS-Erhaltungsziel wird im Richtplan berücksichtigt.

- Das Stadthaus (ISOS E 4.0.3) mit Erhaltungsziel A, ebenso wie die Altbauten entlang der östlichen Strassenseite der Bahnhofstrasse können gemäss Richtplan zu einer sehr hohen Dichte weiterentwickelt werden. Die Realisierung ist aufgrund der Parzellenstruktur und der inventarisierten resp. geschützten Bauten nicht möglich.

Das ISOS-Erhaltungsziel wird berücksichtigt.

ISOS - Erhaltungsziel

C	„Erhalten des Charakters“ Gleichgewicht zwischen Alt- und Neubauten bewahren, die für den Charakter wesentlichen Elemente integral erhalten
---	--

Widerspruch der rechtsgültigen Planung und des Richtplans zum ISOS-Erhaltungsziel

teilweise	Der Ortsbildteil weist teilweise einen Widerspruch auf
-----------	--

C2.2 Baugruppe 4.1 (B)

Das ISOS schreibt dem Ortsbildteil B 4.1 hohe räumliche und architekturhistorische Qualitäten sowie eine hohe Bedeutung zu. Für den Ortsbildteil gilt ein eher hohes Erhaltungsziel (B).

- *Das ISOS beschreibt das Bahnhofsareal als länglicher Platz vor dem Bahnhof, wo das Quartier seinen baulichen und räumlichen Höhepunkt findet. Am Platz befinden sich städtische Häuserzeilen mit klassizistischen Formen, nördlich der Bahnlinie ehem. Industriebauten und Lokremisen, v. a. 2. H. 19./A. 20. Jh. Die Gebäude sind weitgehend als Einzelobjekte inventarisiert oder geschützt. Einzelne neuere Bauten sind von diesem Schutz ausgeschlossen.*
- *Entlang der Bankstrasse befindet sich in der Verlängerung des Bahnhofs eine Baumreihe (Hinweis 4.1.2), die den Platz und die bestehende Veloabstellanlage gliedert. Gleichzeitig befindet sich eine Baulinie entlang der Bankstrasse, die den bebaubaren Bereich der Parzelle definiert.*

Der Abgleich der Vorgaben und Entwicklungsstrategien mit dem Erhaltungsziel des ISOS wird wie folgt zusammengefasst:

- *Die Gebäude in dieser Baugruppe sind fast vollständig inventarisiert oder geschützt. Die vereinzelt nicht inventarisierten Bauten führen zukünftig nicht zu einer Veränderung der Struktur, da die Baugruppe umfänglich als schutzwürdiges Ortsbild im Richtplan bezeichnet wird.*

Das ISOS-Erhaltungsziel wird im Richtplan berücksichtigt.

ISOS - Erhaltungsziel

B	„Erhalten der Struktur“ Anordnung und Gestalt der Bauten und Freiräume bewahren, für die Struktur wesentliche Elemente und Merkmale integral erhalten
---	--

Widerspruch der rechtsgültigen Planung und des Richtplans zum ISOS-Erhaltungsziel

nein	Der Ortsbildteil weist keinen Widerspruch auf
------	---

C2.3 Baugruppe 4.2 (B)

Das ISOS schreibt dem Ortsbildteil B 4.2 gewisse räumliche und architekturhistorische Qualitäten sowie eine gewisse Bedeutung zu. Für den Ortsbildteil gilt ein eher hohes Erhaltungsziel (B).

- Das ISOS beschreibt die Baugruppe an der Poststrasse als orthogonal strukturierte Bebauung, die die Poststrasse fasst. Es weist auf einige älterer Wohn-/Geschäftshäuser mit Heimatstilelementen hin. Heute sind nur noch zwei der älteren Bauten erhalten. Das Gebäude an der Poststrasse und das dahinterliegende Inventarobjekt sind die einzigen noch erhaltenen Altbauten dieser Baugruppe. Ersteres soll gemäss eingereichtem Baugesuch ersetzt werden, die orthogonale Bebauung bleibt jedoch erhalten.
- Der Ortsbildteil ist als Bereich des Zentrums von Uster verdichtet worden. Die Gebäude westlich der Poststrasse wurden bereits ersetzt (Realisierung GP Kern Süd). Es entstanden grössere Volumen, die die städtebauliche Stellung der Altbauten aufnehmen und die Poststrasse fassen.
- Die Neubauten bilden zusammen mit der Skyline Uster ein städtebauliches Zentrumsquartier mit sehr hoher Dichte. Die Anordnung der Bauten ist auf den bestehenden Gestaltungsplan zurückzuführen.

Der Abgleich der Vorgaben und Entwicklungsstrategien mit dem Erhaltungsziel des ISOS wird wie folgt zusammengefasst:

- Das Gebiet östlich der Poststrasse wurde mit der Realisierung des GP Kern Süd vollständig ersetzt.

Das ISOS-Erhaltungsziel ist nicht mehr vorhanden.

- Die beiden noch verbleibenden Altbauten stehen in der Lesbarkeit der Stadtgeschichte im Zusammenhang mit der Bebauung am Bahnhofplatz. Sie sind im Richtplan im Perimeter schutzwürdiges Ortsbild bezeichnet. Eines dieser Gebäude ist inventarisiert. Für das Gebäude direkt an der Poststrasse besteht keine Massnahmen für den Erhalt der Substanz. Der mit dem Baugesuch angekündigte Ersatzbau kann die neue städtebauliche Struktur der Baugruppe nicht verändern.

Das ISOS-Erhaltungsziel wird im Richtplan berücksichtigt.

ISOS - Erhaltungsziel

B	„Erhalten der Struktur“ Anordnung und Gestalt der Bauten und Freiräume bewahren, für die Struktur wesentliche Elemente und Merkmale integral erhalten
---	--

Widerspruch der rechtsgültigen Planung und des Richtplans zum ISOS-Erhaltungsziel

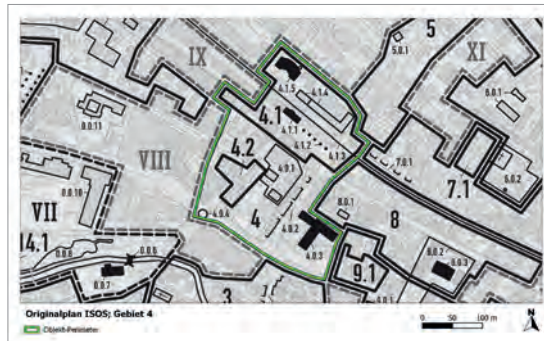
nein	Der Ortsbildteil weist keinen Widerspruch auf
------	---

D Fazit und Empfehlungen

D1 Kommunale Einschätzung

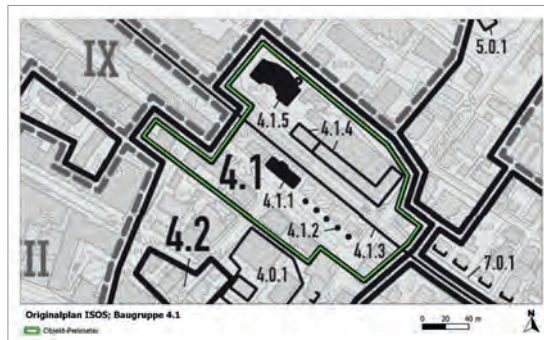
G 4: Bahnhofsquartier mit rechtwinklig angelegten Strassen, Wohn-/Geschäftshäuser, Restaurants, Läden, M. 19.–A. 21. Jh.

Erhaltungsziel C



B 4.1: Bahnhofsareal, Bahnhofplatz südlich begrenzt von städtischen Häuserzeilen mit klassiz. Formen, nördlich der Bahnlinie ehem. Industriebauten und Lokremisen, v. a. 2. H. 19./A. 20. Jh.

Erhaltungsziel B



B 4.2: Ältere Bauten z. T. mit Heimatstilelementen, fassen die Poststrasse, 19./A. 20. Jh.

Erhaltungsziel B



Das Erhaltungsziel ISOS steht bei dem **Gebiet 4** teilweise im Widerspruch zur kommunalen Planung.

Das ISOS-Erhaltungsziel wird im Richtplan teilweise berücksichtigt.

→ Handlungsbedarf

→ Interessenabwägung erforderlich



Das ISOS-Erhaltungsziel steht bei der **Baugruppe 4.1** nicht im Widerspruch zur kommunalen Planung.

Das ISOS-Erhaltungsziel wird im Richtplan berücksichtigt.

→ Kein Handlungsbedarf

→ Keine Interessenabwägung erforderlich



Das ISOS-Erhaltungsziel steht bei der **Baugruppe 4.2** nicht im Widerspruch zur kommunalen Planung.
 Das ISOS-Erhaltungsziel wird im Richtplan berücksichtigt.
 → Kein Handlungsbedarf
 → Keine Interessenabwägung erforderlich



D2 Veränderungsvorschläge aufgrund der Gesamtschau aller ISOS-Ortsbildteile:

- Anpassung der Dichtekarte am Bahnhofplatz (Baugruppe B 4.1). Die sehr hohe Dichte kann durch die vielen Inventarobjekte nicht realisiert werden.
- Integration der Teile Kern Nord + Kern Süd in das schutzwürdige Ortsbild

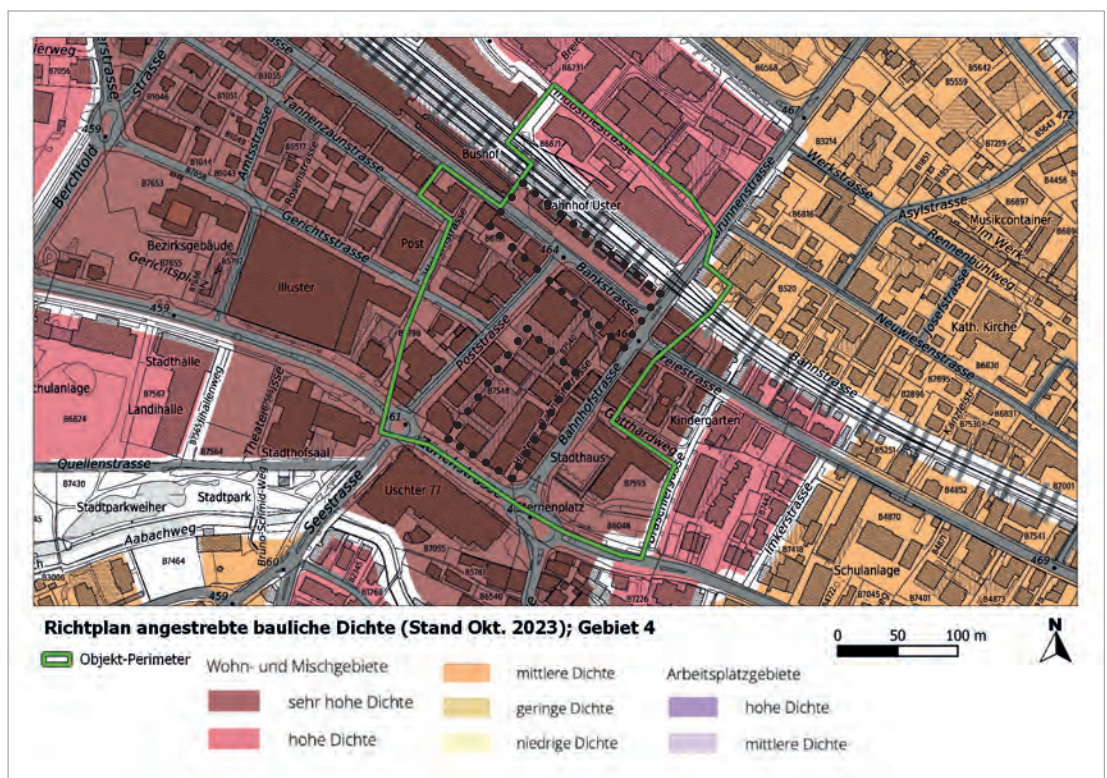


Abb 70:
Vorschläge:
Richtplan
angestrebte
bauliche Dichte

D3 Vorschläge für die Umsetzung:

- B4.1 - Umsetzung als Kernzone mit Ausnahme der Parzelle an der Post-/Weberstrasse
- B4.2 - Bereich östlich der Poststrasse - Umsetzung als Kernzone

Die Stadt Uster wird die vorgeschlagenen Veränderungen für den Richtplan umsetzen. Eine weiterführende Interessenabwägung ist nachfolgend nicht mehr erforderlich.



A Beschreibung des ISOS und Darstellung der Veränderungen seit der Aufnahme

A1 Würdigung des Ortsbildteils nach ISOS

Die Bahnhofstrasse setzt sich als Brunnenstrasse (5) auf der nördlichen Seite des Bahnüberganges fort und führt den Hang des Hasen- und Rehbüels hinauf Richtung Pfäffikon. Im unteren Bereich stehen beidseitig relativ dicht zwei- bis dreigeschossige Giebelbauten, teilweise mit Ladeneinbauten im Erdgeschoss, und viergeschossige Wohnblöcke mit Walmdächern.

Die Einmündung der Oberlandstrasse in die Brunnenstrasse ist heute durch einen Kreisel übermässig erweitert, so dass der Strassenraum auseinanderzufallen droht, was weder eine Villa von 1896 mit Formen der Neorenaissance noch ein klassizistisches Wohnhaus mit geschwungenem Giebel im Mansarddach (5.0.1) zu verhindern vermögen.

Abgesetzt durch grosse beidseits der Achse platzierte Blöcke der 1970er-Jahre zieht sich im Norden des Gebiets eine Häusergruppe des späten 19. Jahrhunderts den Hang hinauf (5.1). Die Reihe wird westseitig durch eine schmuckvolle Villa mit Turm von 1884–86 angeführt und greift im Osten mit einem Restaurant und einem Wohnhaus – beides zweigeschossige Kuben mit Walmdächern – auf die gegenüberliegende Strassenseite über. Dahinter erhebt sich der grosse mehrteilige Spitalkomplex (0.0.14).

Quelle:
ISOS Uster,
2. Fassung März.2012,
S. 33

G 5: Bebauung an der Brunnenstrasse, Fortsetzung der Bahnhofsachse nördlich der Bahnlinie, Wohnhäuser teilweise mit Ladeneinbauten, Gewerbebetriebe, v. a. ab E. 19. Jh., vereinzelt ältere Bauten

A. 1.1 Räumliche Qualität	/
A. 1.2 Architekturalhistorische Qualität	
A. 1.3 Bedeutung	X
Erhaltungsziel	C

B 5.1: Von älteren Bauten gesäumter oberer Abschnitt der Brunnenstrasse, schmuckvolle Villen und einfachere Wohnhäuser, v. a. 4. V.19. Jh.

A. 1.1 Räumliche Qualität	/
A. 1.2 Architekturalhistorische Qualität	/
A. 1.3 Bedeutung	/
Erhaltungsziel	B

Legende:

- ☒ Besondere Qualitäten
☒ Gewisse Qualitäten
☐ Ohne besondere Qualitäten

G 5: Bebauung an der Brunnenstrasse, Fortsetzung der Bahnhofsachse nördlich der Bahnlinie, Wohnhäuser teilweise mit Ladeneinbauten, Gewerbebetriebe, v. a. ab E. 19. Jh., vereinzelt ältere Bauten

5.0.1	Klassiz. Wohnhaus mit Mansarddach in auffälliger Lage an Strassenver-zweigung, 1824	Hinweis
-------	---	---------

B 5.1: Von älteren Bauten gesäumter oberer Abschnitt der Brunnenstrasse, schmuckvolle Villen und einfachere Wohnhäuser, v. a. 4. V.19. Jh.

Quelle:
ISOS Uster,
2. Fassung März.2012,
S. 16

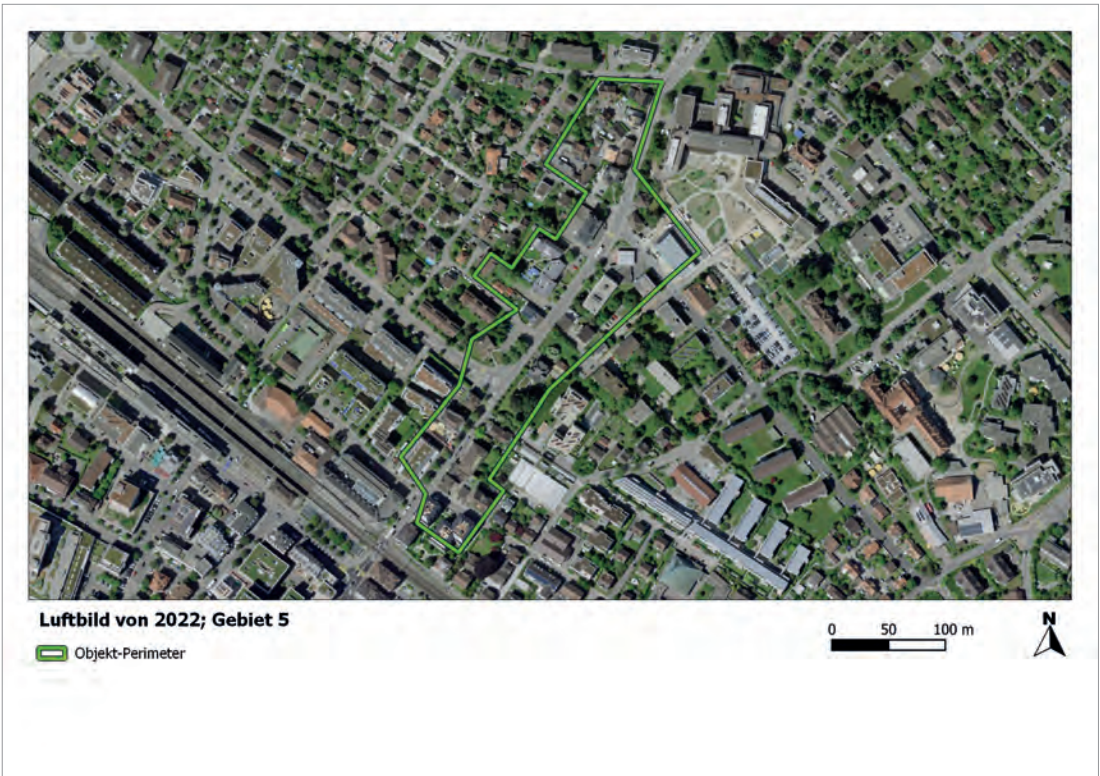


Abb 72:
Luftbild

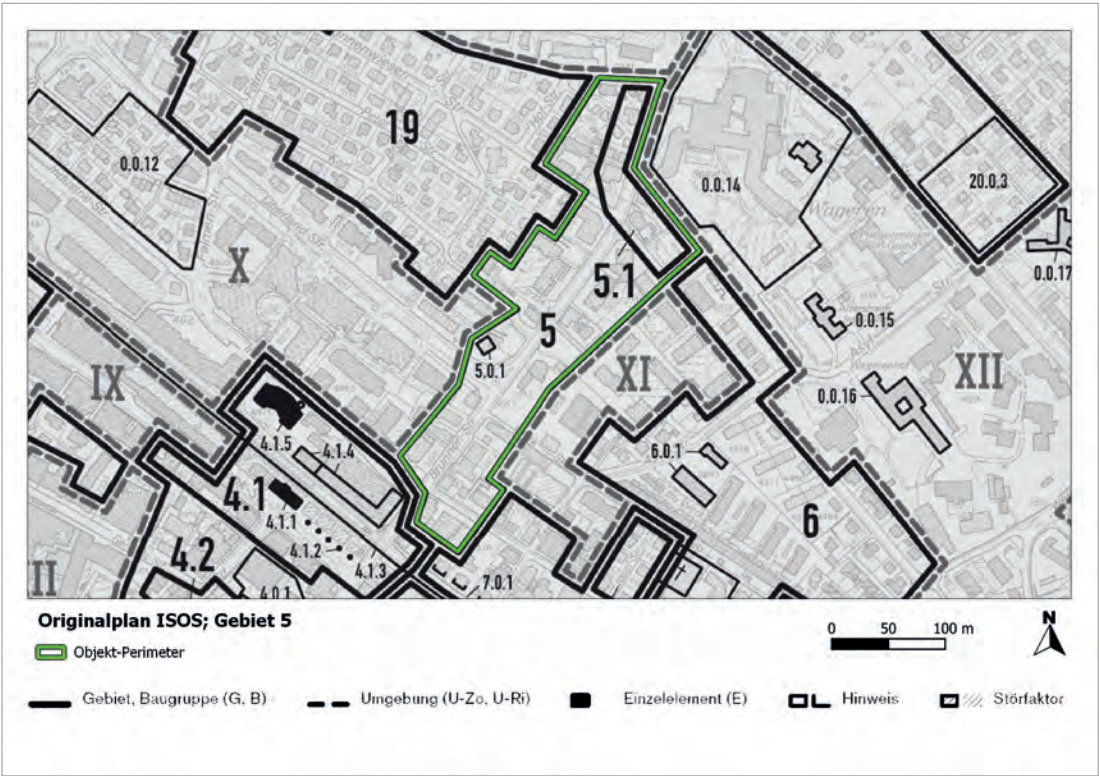


Abb 73:
Originalplan ISOS

A2 Hat sich der Ortsbildteil seit der ISOS-Aufnahme verändert?

Der Bereich des Ortsbildteils entlang der Brunnenstrasse liegt in unterschiedlichen Zonen. In Bahnhofsnähe befindet sich ein kleiner Teil in der Kernzone K3/4 und der Zentrumszone Z5. Ein grösserer Teil südöstlich der Brunnenstrasse befindet sich in der Wohnzone mit Gewerbebeerleichterung W4/70 und ein grösserer Teil nordwestlich der Brunnenstrasse ist als Wohnzone mit Gewerbebeerleichterung W3/50 definiert. Eine Parzelle ist als Zone für öffentliche Bauten eingestuft. Hier wurde kürzlich eine Heizzentrale errichtet.

Der ISOS-Ortsbildteil hat sich seit der ISOS-Aufnahme nicht wesentlich verändert. Drei Neubauten, entstanden im Bereich der Bahngleise, sowie die Heizzentrale wirken sich nicht wesentlich auf den Charakter der Brunnenstrasse aus.

Veränderungen:

teilweise	Der ISOS-Ortsbildteil hat sich seit der ISOS-Aufnahme nicht wesentlich verändert
-----------	--

Auswirkungen der Veränderungen:

nein	Die Neubauten verändern die Wirkung des Ortsbildteils nicht
------	---

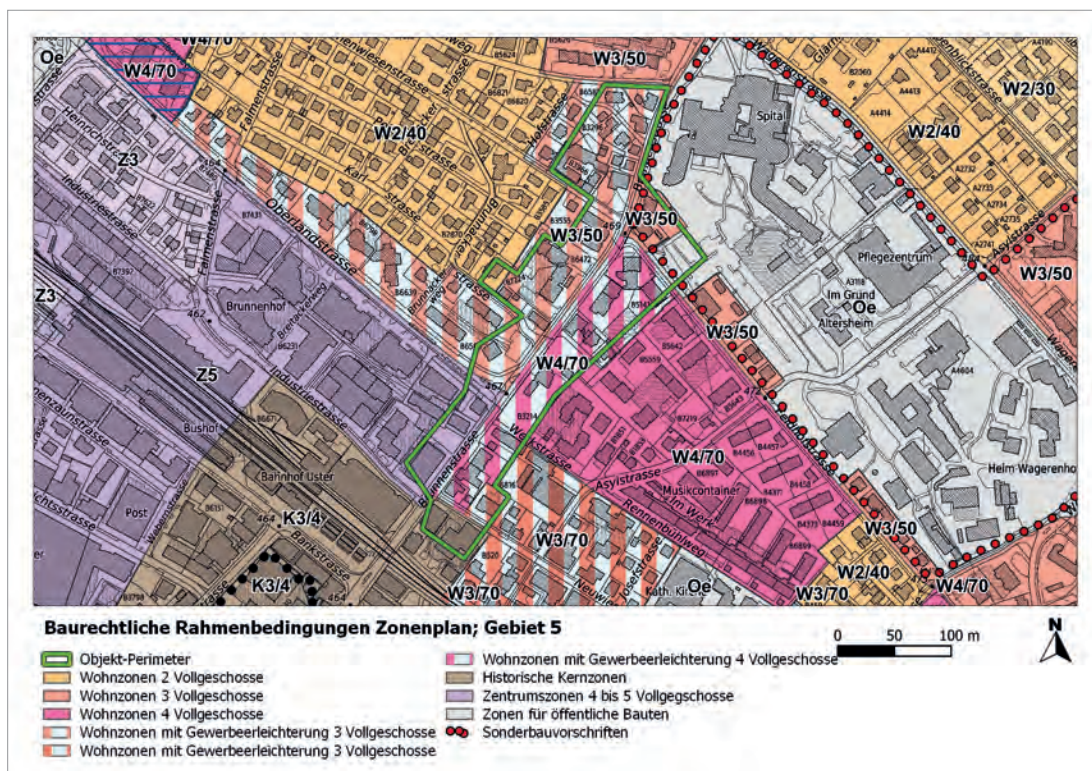


Abb 74:
Zonenplan

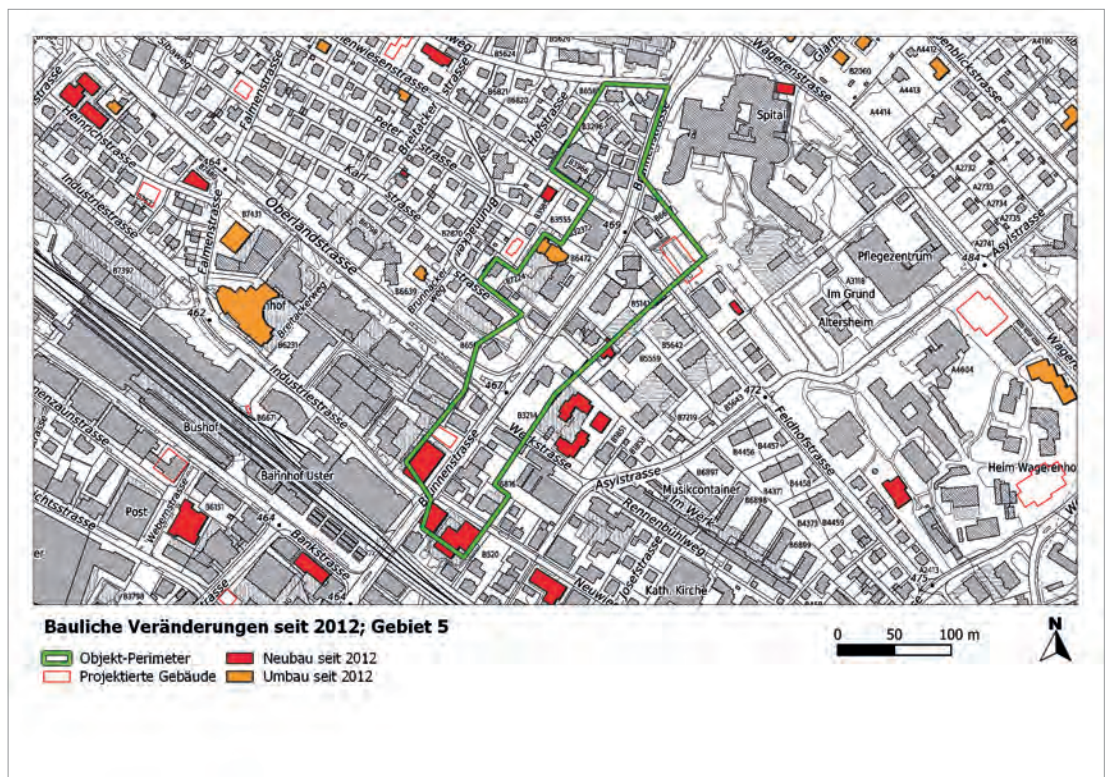


Abb 76:
Veränderungen seit
2012 und bewilligte
Bauprojekte
für ISOS G 5

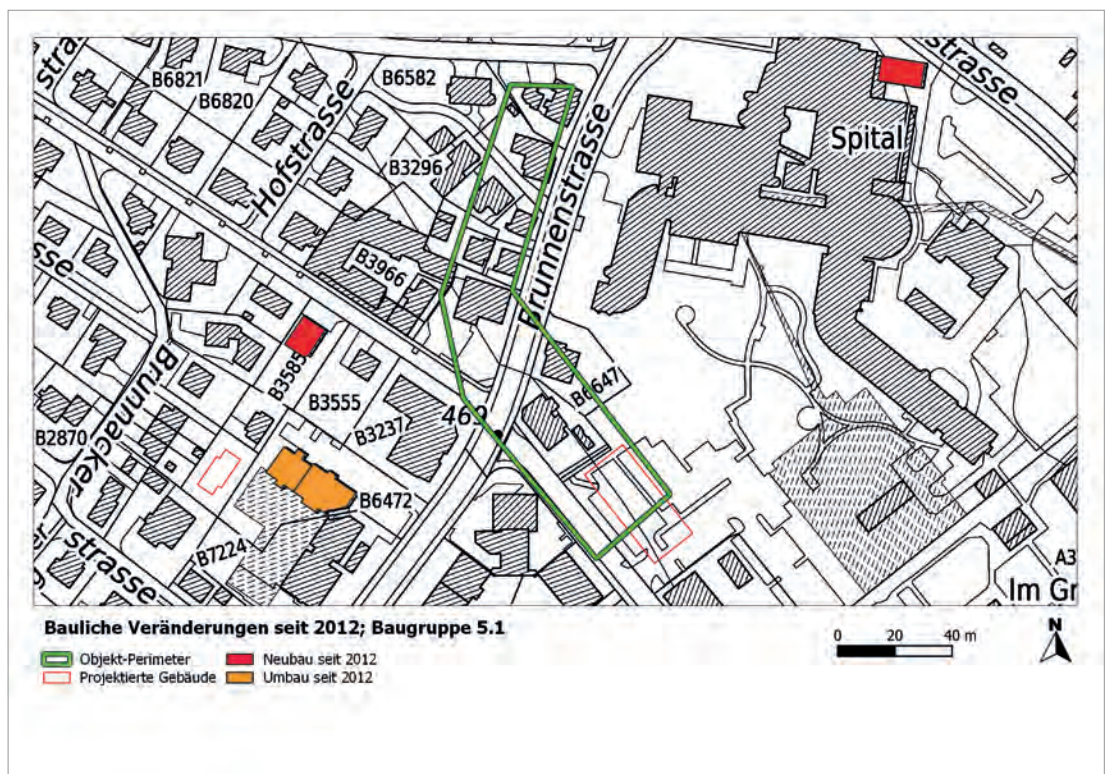


Abb 75:
Veränderungen seit
2012 und bewilligte
Bauprojekte
für ISOS B 5.1

B Entwicklungsabsichten nach Richtplan Siedlung

B1 Welche Entwicklung gibt der Richtplan Siedlung für den Ortsbildteil vor?

Zum Grossteil dieses Gebiets macht der Siedlungsrichtplan keine spezifischen Aussagen. Im Süden sind einzelne Parzellen als Mischnutzung, urbane Siedlungsstruktur, schutzwürdiges Ortsbild oder Erhaltung von Struktur und Charakter bezeichnet. Im nördlichen Teil gehört eine Ecke zum Arbeitspark Gesundheitsmeile. Im Verkehrsrichtplan wird die Brunnenstrasse als Strassenraum mit erhöhten Anforderungen bezeichnet und soll zu einem urbanen Strassenraum umgestaltet werden.

Folgende Pläne sind in diesem Ortsbildteil relevant:

-  Richtplan Siedlung Karte I
-  Richtplan Landschaft
-  Richtplan Verkehr

Entwicklungsabsicht

nein	Keine Entwicklungsabsicht
------	---------------------------

Abweichungen zur heutigen Planung:

nein	Die rechtsgültige Planung wird weitgehend übernommen
------	--

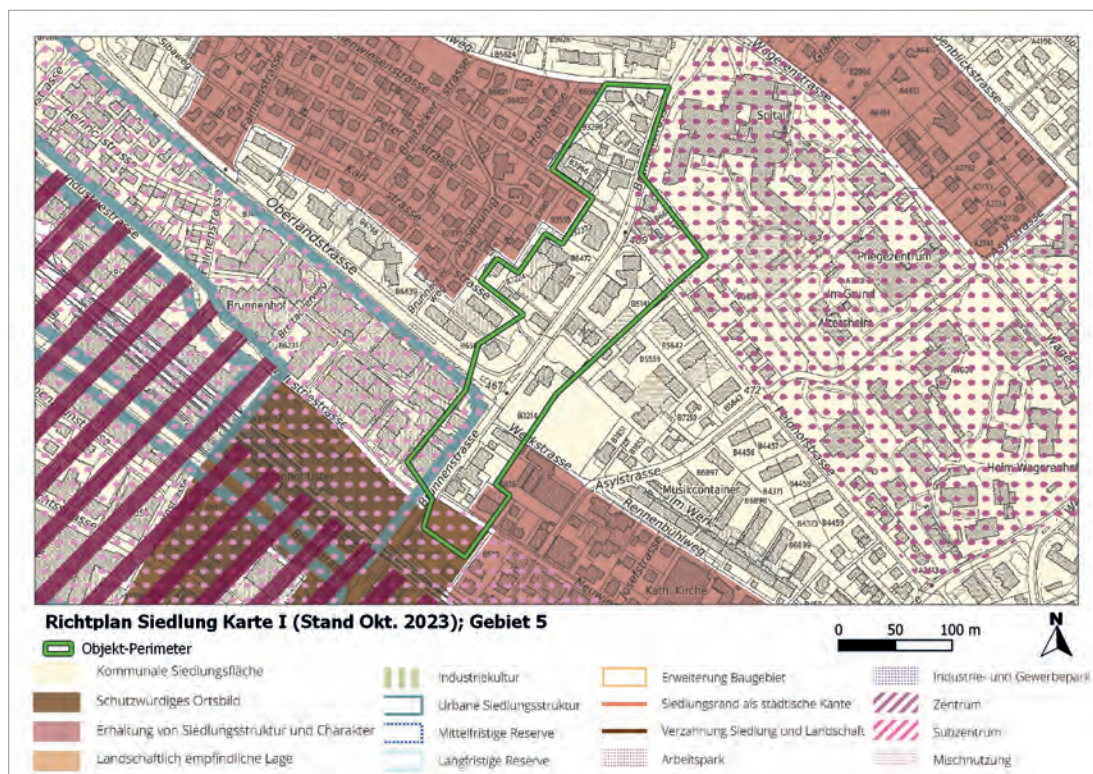


Abb 77:
Richtplan
Siedlung Karte I

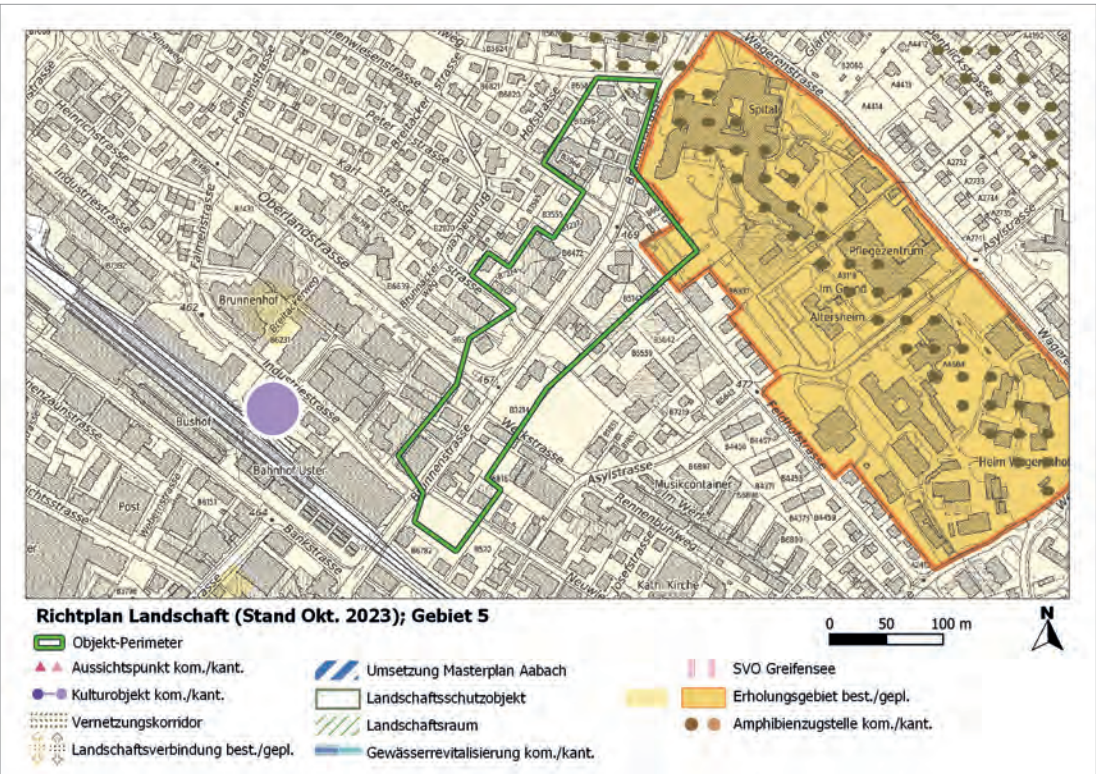


Abb 78:
Richtplan Landschaft

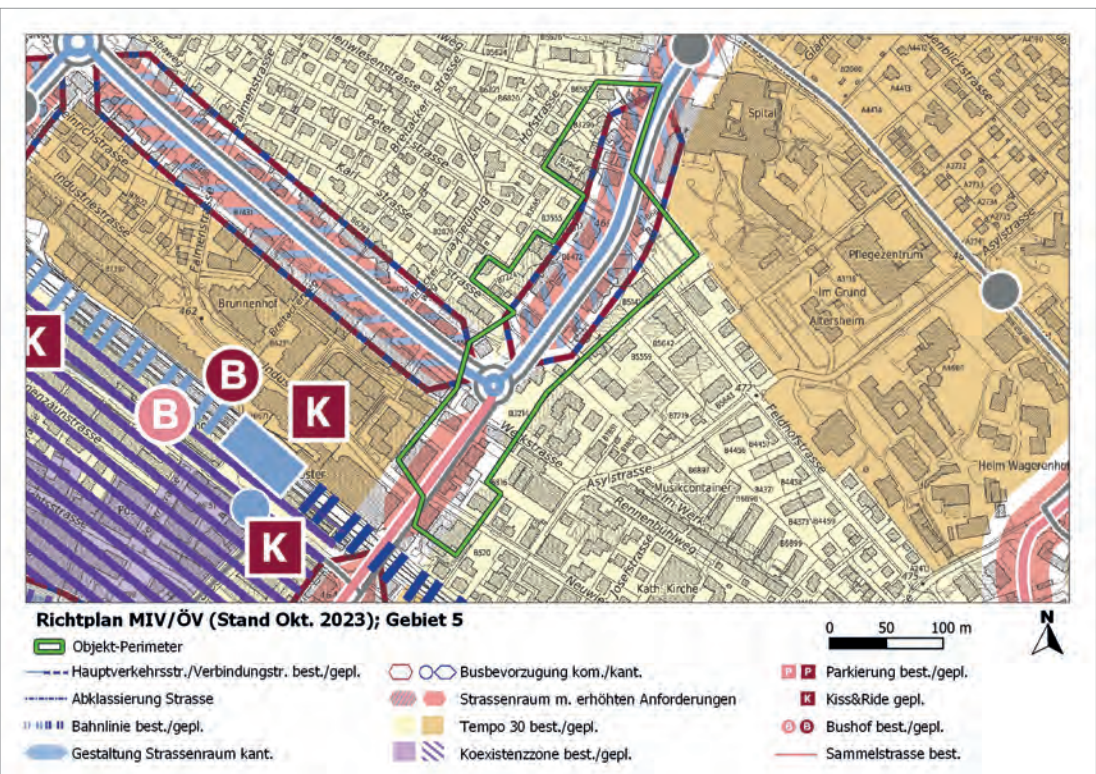


Abb 79:
Richtplan
Mobilität Karte I

B2 Welche künftige Nutzungsintensität gibt der Richtplan für den Ortsbildteil vor?

Das Gebiet ist mehrheitlich der mittleren Dichte zugewiesen. Zwischen Oberlandstrasse und Schachenweg wird damit ein Aufzoningspotenzial geschaffen. In Bahnhofsnähe ist der Teil „urbane Siedlungsstruktur“ der hohen Dichte zugewiesen, im Norden befindet sich ein Teil in der geringen Dichte.

Der Ausbaugrad variiert in diesem Gebiet zwischen 20 bis 100 %.

Folgende Pläne sind in diesem Ortsbildteil relevant:

- ☒ Richtplan bauliche Dichte
- ☒ Richtplan Siedlungsstrukturen
- ☒ Ausbaugrad

Nutzungsintensivierung

teilweise	Zwischen Oberlandstrasse und Schachenweg entsteht ein Aufzoningspotenzial
-----------	---

Abweichungen zur heutigen Planung:

nein	Die rechtsgültige Planung wird weitgehend übernommen
------	--

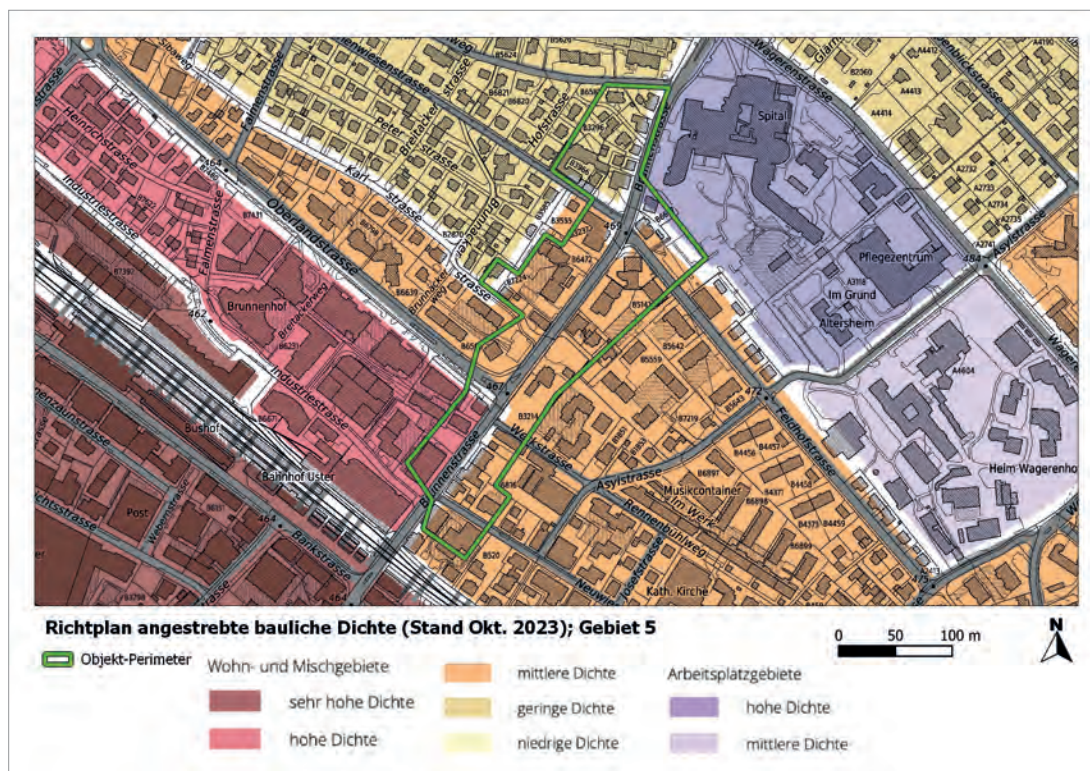


Abb 80:
Richtplan angestrebte
bauliche Dichte

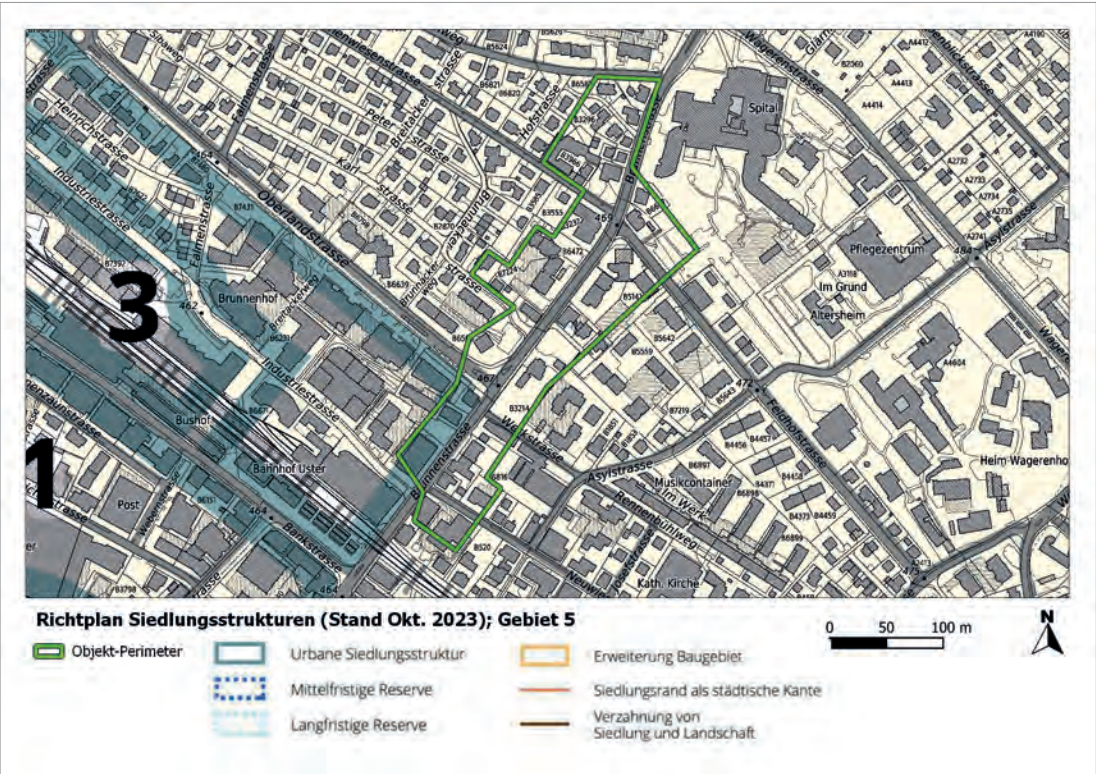


Abb 81:
Richtplan
Siedlungsstrukturen

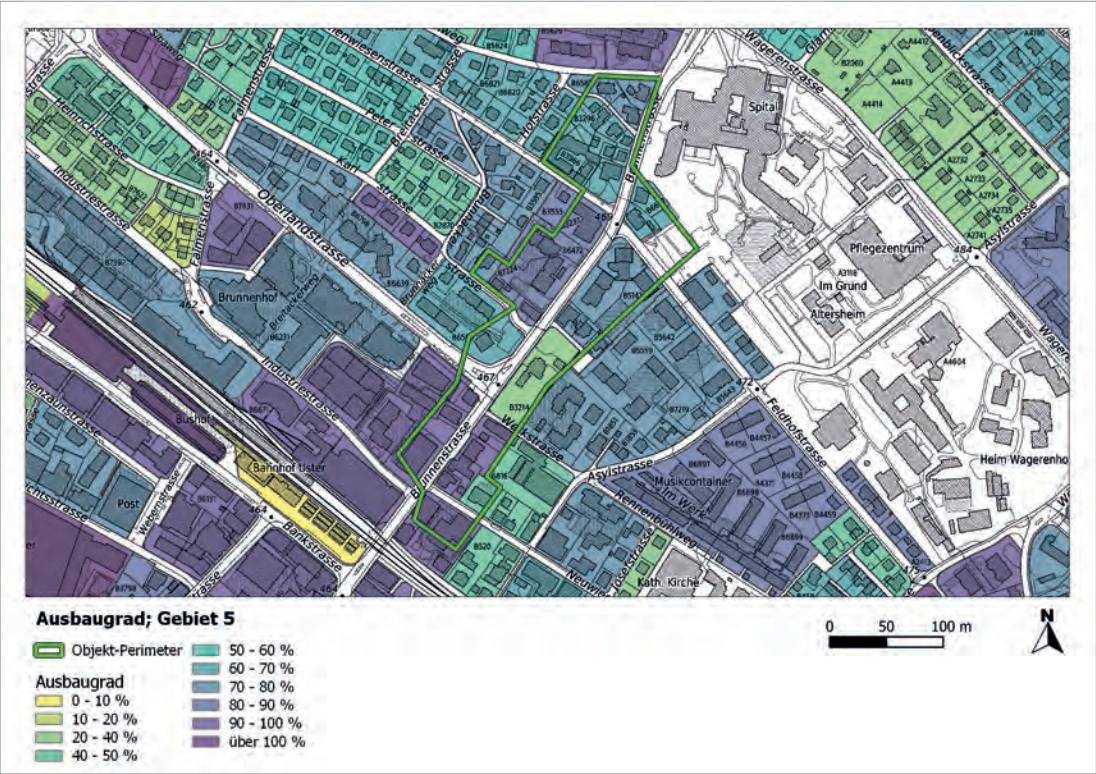


Abb 82:
Ausbaugrad auf der
Grundlage der rechts-
gültigen Zonenplanung

C Interessenkonflikt und Handlungsbedarf

C1 Bestehen für den Ortsbildteil übergeordnete Instrumente zum Ortsbildschutz?

Für den Ortsbildteil bestehen keine übergeordneten Instrumente zum Ortsbildschutz.

Entlang der gesamten Brunnenstrasse bestehen kantonale bzw. kommunale Baulinien.

Für den Bereich, der mit markanten Bäumen definiert wird, besteht ein Ergänzungsplan (Flächenbezogene Festlegung in Ergänzungsplan: Baumschutz und Begrünung nach Art. 52 BZO).

Im nordöstlichen Teil unterliegen 3 Parzellen den Sonderbauvorschriften (SBV Wageren, 1984).

Neben 4 kommunalen Inventarobjekten verzeichnet der Ortsbildteil zwei kommunale und ein kantonales Schutzobjekt sowie drei inventarisierte markante Bäume.

Folgende Pläne sind in diesem Ortsbildteil relevant:

☒	Inventarisierte und geschützte Objekte
☒	Baurechtliche Rahmenbedingungen
☒	Bauperiode
☒	Eigentümerstruktur
☒	Detailpläne für die Baugruppen

Übergeordneten Instrumente zum Ortsbildschutz

teilweise	Ergänzungsplan Sonderbauvorschriften
-----------	---

Denkmalschutz

teilweise	Einzelne Bauten geschützt oder inventarisiert
-----------	---

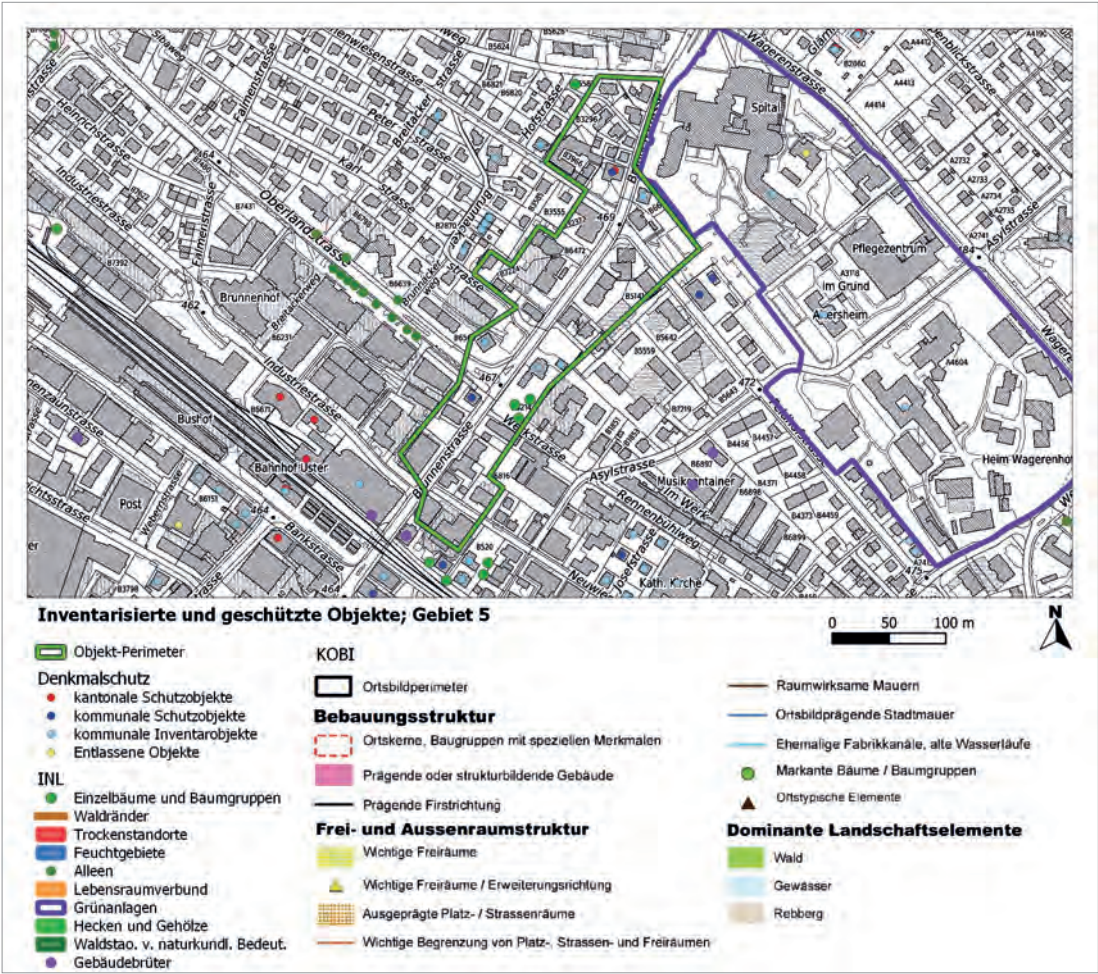


Abb 83:
Inventarisierte und geschützte Objekte

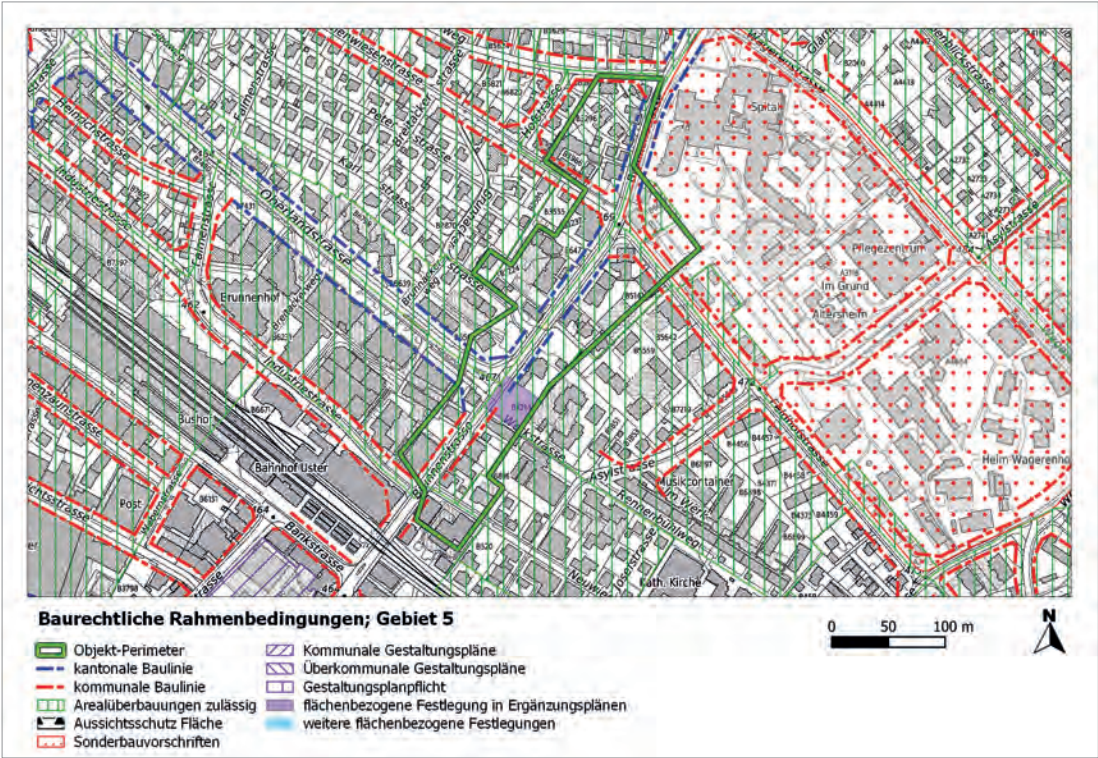


Abb 84:
Baurechtliche Rahmenbedingungen

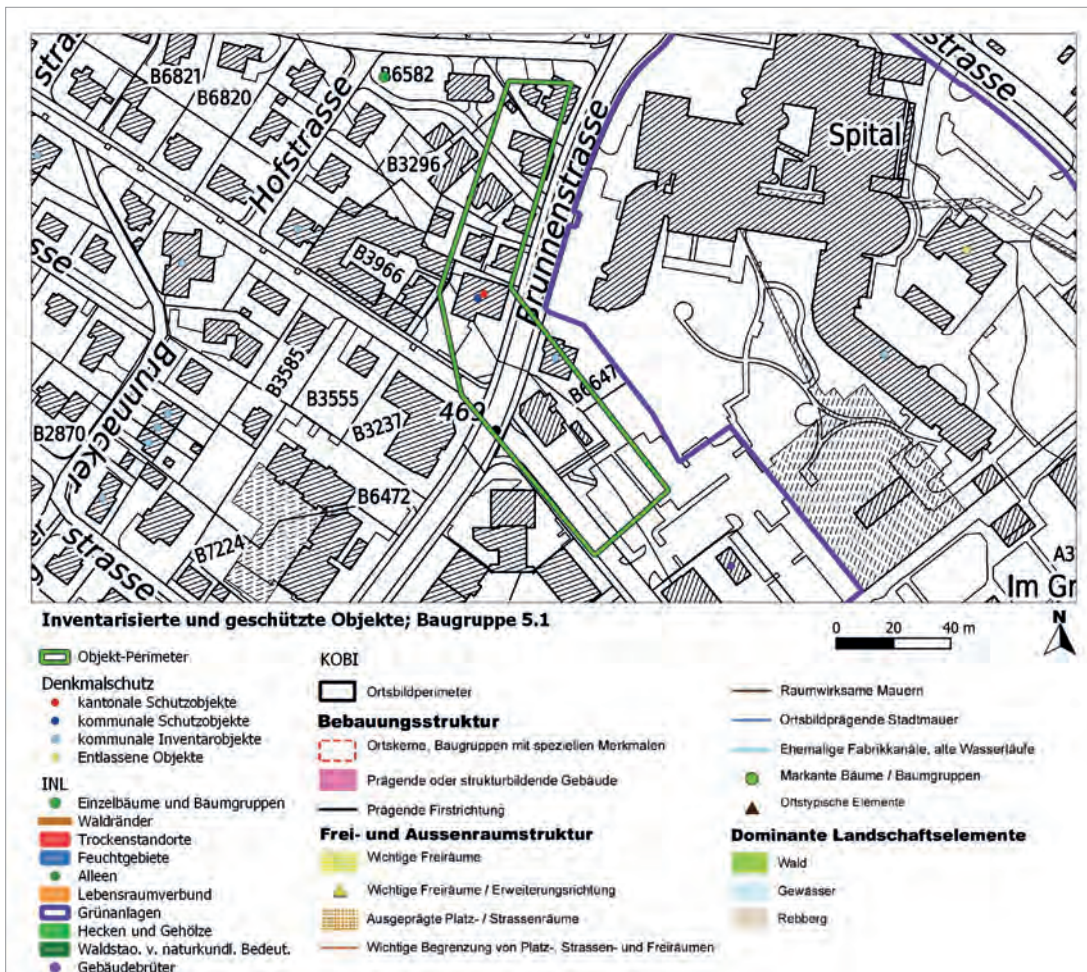


Abb 85:
Inventarisierte und geschützte Objekte für ISOS B 5.1

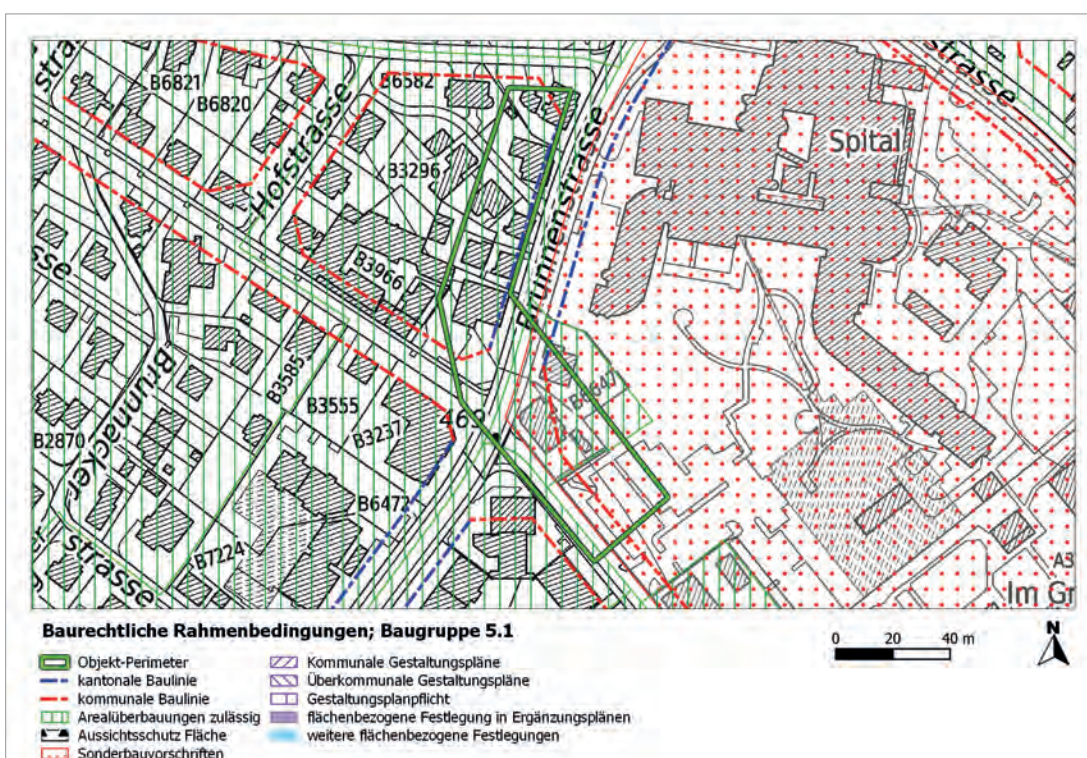


Abb 86:
Baurechtliche Rahmenbedingungen für ISOS B 5.1

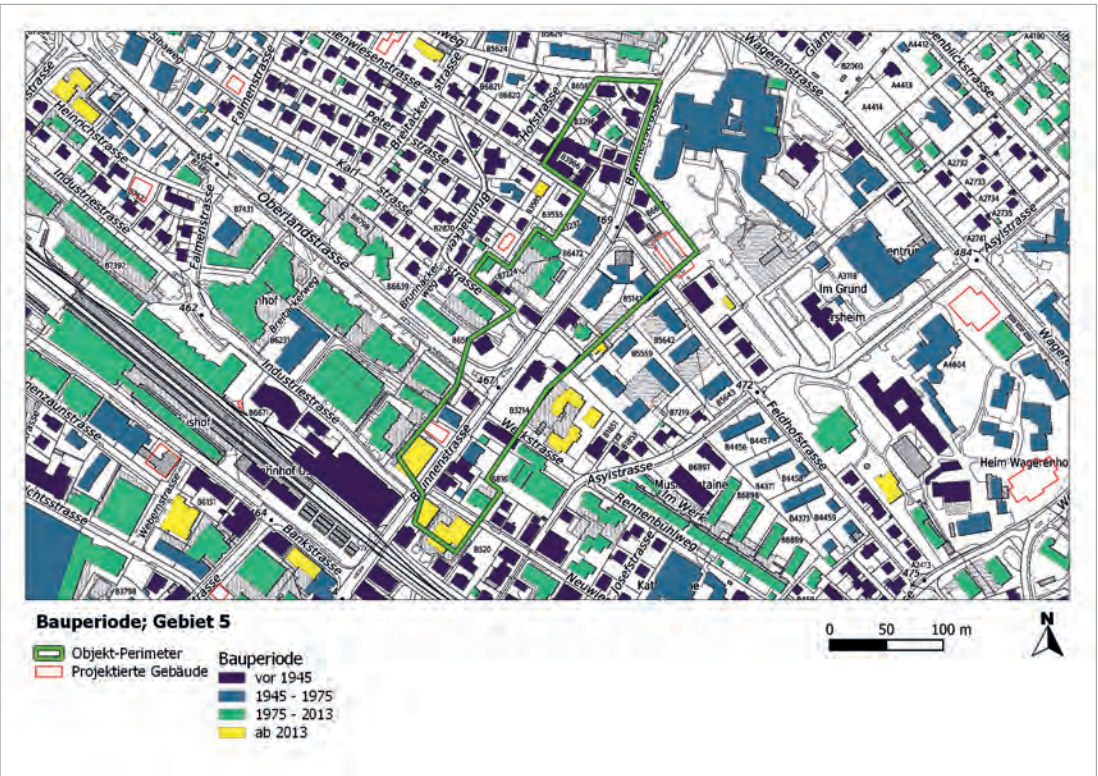


Abb 87:
Bauperiode

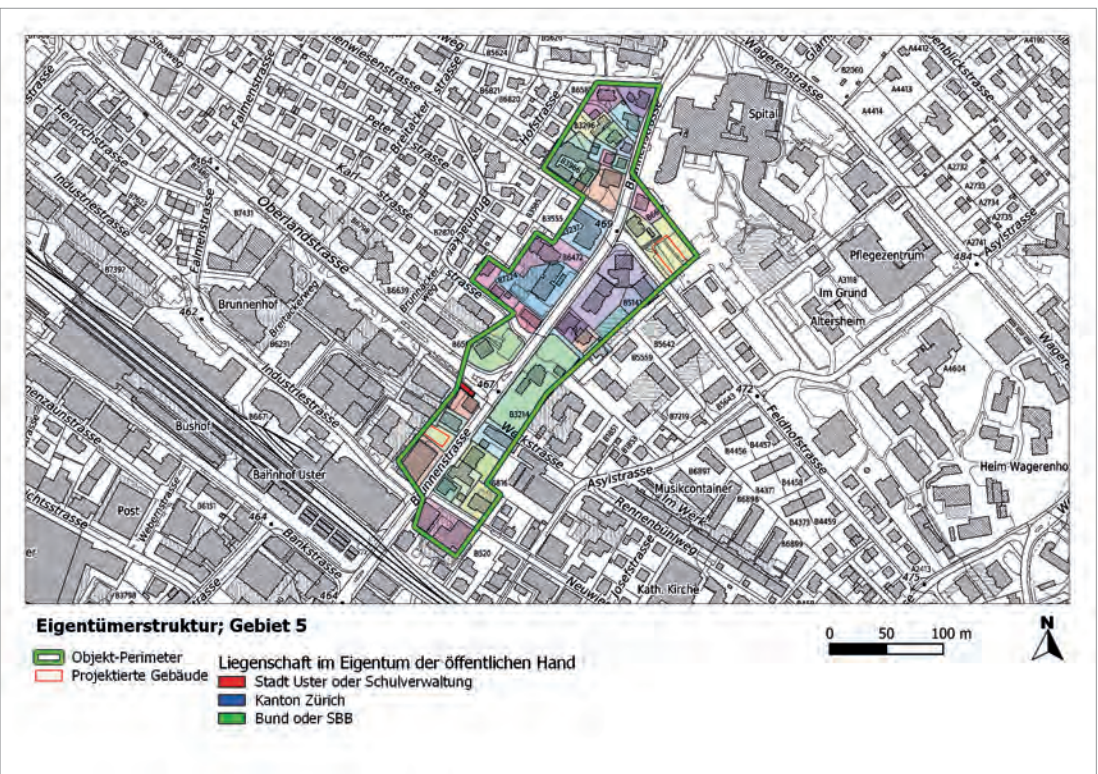


Abb 88:
Eigentümerstruktur

C2 Besteht ein Widerspruch zum Erhaltungsziel des ISOS?

Das ISOS Gebiet 5 enthält weitere Baugruppen mit abweichenden Erhaltungszielen. Nachfolgend wird das Gebiet und die Baugruppen separat betrachtet.

C2.1 Gebiet 5 (C)

Das ISOS schreibt dem Ortsbildteil G 5 lediglich eine besondere Bedeutung zu und legt ein tiefes Erhaltungsziel (C) fest. Die Bedeutung bezieht sich auf die Fortsetzung der Bahnhofstrasse als Ausfallachse in die Stadt.

- Strukturell werden die beidseitig relativ dicht stehenden zwei- bis dreigeschossige Giebelbauten mit öffentlichen Nutzungen im Erdgeschoss genannt. Einige dieser Bauten sind bereits durch Neubauten ersetzt worden. Der Erhalt der noch existierenden Giebelbauten rund um den überdimensionierten Kreisel an der Oberlandstrasse wird durch die Inventarisierung der Gebäude und der Bäume weitgehend sichergestellt.
- Den viergeschossigen Wohnblöcken der 70er Jahre wird keine besondere Bedeutung als Einzelbauten zugeschrieben.
- Die dahinterliegende Häusergruppe des späten 19. Jahrhunderts zeigt teilweise die ursprüngliche Bebauung (ISOS B 5.1). Hier wird die schmuckvolle Villa mit Turm von 1884–86 (kantonales Schutzobjekt) sowie im Osten ein Wohnhaus (kommunales Inventarobjekt) erwähnt (die beide zum Perimeter der Sonderbauvorschriften zählen).

Der Abgleich der Vorgaben und Entwicklungsstrategien mit dem Erhaltungsziel des ISOS wird wie folgt zusammengefasst:

- *Durch die bestehenden kantonalen und kommunalen Baulinien kann die Bedeutung der Brunnenstrasse als wichtige Ausfallachse der Stadt gewürdigt und entwickelt werden. Somit wird dieses „für den Charakter des Ortsbildes wesentliche Element“ erhalten.*

Das ISOS-Erhaltungsziel wird im Richtplan berücksichtigt.

- *Die architekturhistorisch wichtigen Bauten werden durch die Inventarisierungen sowie die Sonderbauvorschriften und den flächenbezogene Festlegungen ausreichend geschützt. Das Gleichgewicht zwischen Alt- und Neubauten kann somit situativ berücksichtigt werden.*

Das ISOS-Erhaltungsziel im Richtplan berücksichtigt.

ISOS - Erhaltungsziel

C	„Erhalten des Charakters“ Gleichgewicht zwischen Alt- und Neubauten bewahren, die für den Charakter wesentlichen Elemente integral erhalten
---	--

Widerspruch der rechtsgültigen Planung und des Richtplans zum ISOS-Erhaltungsziel

nein	Der Ortsbildteil weist keinen Widerspruch auf
------	---

C2.2 Baugruppe 5.1 (B)

Das ISOS schreibt dem Ortsbildteil B 5.1 gewisse räumliche und architekturhistorische Qualitäten sowie eine gewisse Bedeutung zu. Für den Ortsbildteil gilt ein eher hohes Erhaltungsziel (B).

- Die dahinterliegende Häusergruppe des späten 19. Jahrhunderts zeigt teilweise die ursprüngliche Bebauung (ISOS B 5.1). Hier wird die schmuckvolle Villa mit Turm von 1884–86 (kantonales Schutzobjekt) sowie im Osten ein Wohnhaus (kommunales Inventarobjekt) erwähnt (die beide zum Perimeter der Sonderbauvorschriften zählen).

Der Abgleich der Vorgaben und Entwicklungsstrategien mit dem Erhaltungsziel des ISOS wird wie folgt zusammengefasst:

- Der westliche Teil der Baugruppe B 5.1 (Von älteren Bauten gesäumter oberer Abschnitt der Brunnenstrasse, schmuckvolle Villen und einfachere Wohnhäuser, v. a. 4. V.19. Jh., Erhaltungsziel B) wird im Richtplan nicht berücksichtigt.

Das ISOS-Erhaltungsziel wird im Richtplan nicht berücksichtigt.

ISOS - Erhaltungsziel

B	„Erhalten der Struktur“ Anordnung und Gestalt der Bauten und Freiräume bewahren, für die Struktur wesentliche Elemente und Merkmale integral erhalten
---	--

Widerspruch der rechtsgültigen Planung und des Richtplans zum ISOS-Erhaltungsziel

teilweise	Der Ortsbildteil weist teilweise einen Widerspruch auf
-----------	--

D Fazit und Empfehlungen

D1 Kommunale Einschätzung

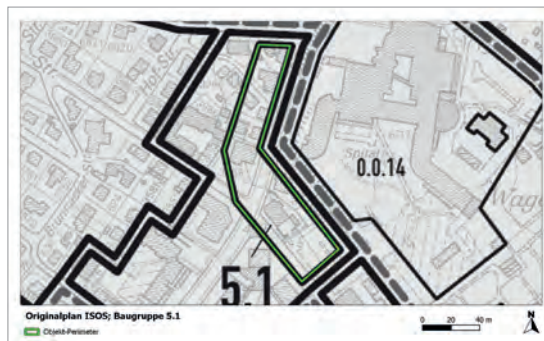
G 5: Bebauung an der Brunnenstrasse, Fortsetzung der Bahnhofsachse nördlich der Bahnlinie, Wohnhäuser teilweise mit Ladeneinbauten, Gewerbebetriebe, v. a. ab E. 19. Jh., vereinzelt ältere Bauten

Erhaltungsziel C



B 5.1: Von älteren Bauten gesäumter oberer Abschnitt der Brunnenstrasse, schmuckvolle Villen und einfachere Wohnhäuser, v. a. 4. V.19. Jh.

Erhaltungsziel B



Das ISOS-Erhaltungsziel steht bei dem **Gebiet 5** nicht im Widerspruch zur kommunalen Planung. Die Schutzkonzeption ist ausreichend angewendet.

Das ISOS-Erhaltungsziel wird im Richtplan berücksichtigt.

→ Kein Handlungsbedarf

→ Keine Interessenabwägung erforderlich



Das ISOS-Erhaltungsziel steht im westlichen Teil der **Baugruppe 5.1** im Widerspruch zur kommunalen Planung.

Das ISOS-Erhaltungsziel der Baugruppe B 5.1 wird im Richtplan nicht berücksichtigt.

→ Handlungsbedarf

→ Interessenabwägung erforderlich



D2 Veränderungsvorschläge aufgrund der Gesamtschau aller ISOS-Ortsbildteile:

→ Einstufung des westlichen Teils der Baugruppe B 5.1 als Einhalten von Siedlungsstruktur und Charakter

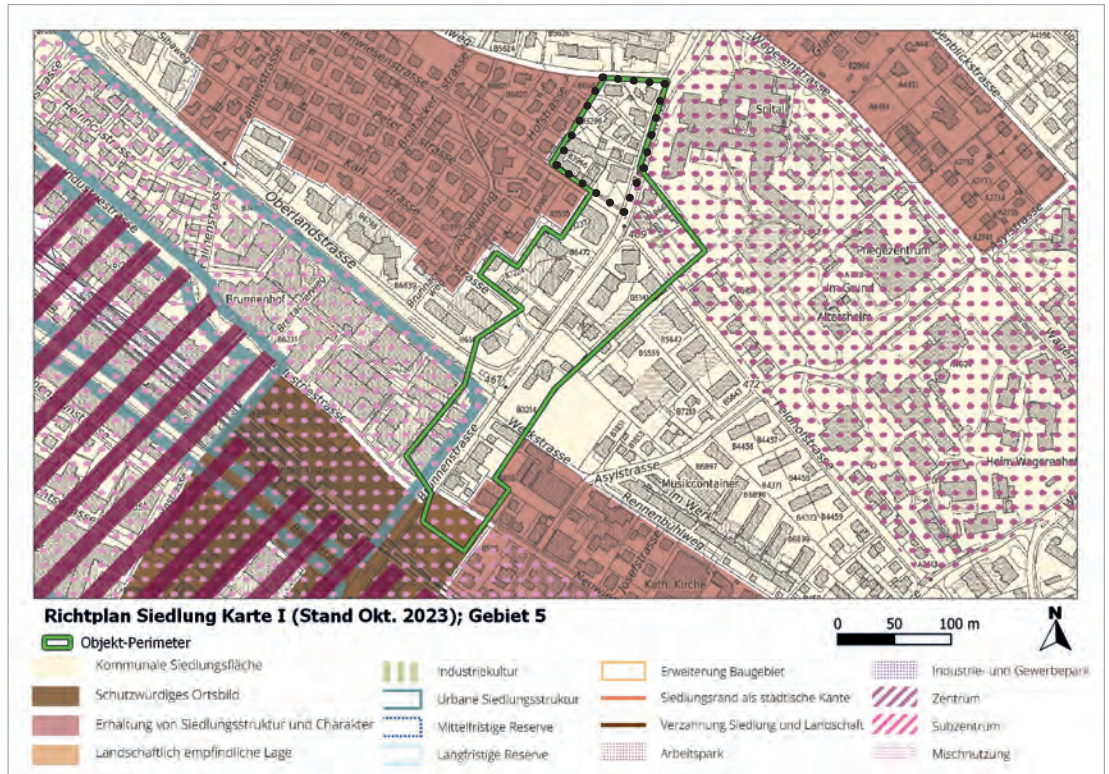


Abb 89:
Vorschlag:
Richtplan
Siedlung Karte I

D3 Vorschläge für die Umsetzung:

→ Westliche Teil der Baugruppe B 5.1: Einführung einer Quartiererhaltungszone in Kombination mit dem Ortsbildteil G 19

Die Stadt Uster wird die vorgeschlagenen Veränderungen für den Richtplan umsetzen. Eine weiterführende Interessenabwägung ist nachfolgend nicht mehr erforderlich.



G 6 - Wohnquartier im unteren Hangbereich



Abb 90: ISOS Uster 5745 Übersichtsplan

A Beschreibung des ISOS und Darstellung der Veränderungen seit der Aufnahme

A1 Würdigung des Ortsbildteils nach ISOS

Im flachen Hangbereich zwischen dem ehemaligen Arbeiterwohnquartier und den in grossen Parkanlagen eingebetteten Heim- und Spitalbauten (0.0.14, 0.0.15, 0.0.16) liegt ein im Laufe der Zeiten gewachsenes Wohnquartier (6). Im östlichen Zipfel befindet sich ein kleinparzelliertes Viertel mit vorwiegend Einfamilien- und Doppelhäusern in Gärten.

Die im Zentrum des Gebiets liegende, 1993 erstellte Siedlung Im Werk umschliesst das ehemalige Elektrizitätswerk (6.0.1), das heute als Jazzlokal genutzt wird. Der Reiz der Siedlung besteht in den offenen Laubengängen entlang der Baukörper und der Passerellen zwischen ihnen, die sich über die autofreie Wohnstrasse spannen. Ein beachtenswertes Zeugnis der Architektur der 1950er-Jahre sind die drei identischen Wohnblöcke nördlich der Siedlung Im

Werk, die durch ihre leicht schräge Stellung räumlich sehr wirksam sind.

Den nördlichen Abschluss des Gebiets bilden die hangseitig der Feldhofstrasse aufgereihten kleinen Wohnhäuser aus dem ersten Drittel des 20. Jahrhunderts mit zum Teil repräsentativen Formen des Heimatstils. Ihre rückseitigen Gärten gehen direkt in die Grünräume der Heim- und Spitalareale (0.0.14, 0.0.15, 0.0.16) über.

Quelle:
ISOS Uster,
2. Fassung März.2012,
S. 33 f.

G 6: Wohnquartier im unteren Hangbereich mit verschiedenartigen Wohnbauten und Kirchareal, Einfamilienhäuser der 1. H. 20. Jh., fünfgeschossige, gestaffelte Wohnblöcke der 1950er-Jahre, Siedlung im Werk von 1993 um ehem. Elektrizitätswerke

A. 1.1 Räumliche Qualität	/
A. 1.2 Architektuhistorische Qualität	/
A. 1.3 Bedeutung	/
Erhaltungsziel	C

Legende:

-  Besondere Qualitäten
-  Gewisse Qualitäten
-  Ohne besondere Qualitäten

G 6: Wohnquartier im unteren Hangbereich mit verschiedenartigen Wohnbauten und Kirchareal, Einfamilienhäuser der 1. H. 20. Jh., fünfgeschossige, gestaffelte Wohnblöcke der 1950er-Jahre, Siedlung im Werk von 1993 um ehem. Elektrizitätswerke

6.0.1	Ehem. Elektrizitätswerk, lang gestreckter Hallenbau mit Satteldach und Rundbogenfenstern, 1897, heute Jazzlokal, daneben weiterer Kraftwerksbau mit Flachdach, 1908	Hinweis
6.0.2	Kath. Kirchgemeindezentrum St. Andreas, Betonkomplex in eigenwilliger Formsprache mit freistehendem Turm, 1965	Hinweis

Quelle:
ISOS Uster,
2. Fassung März.2012,
S. 16



Abb 91:
Luftbild

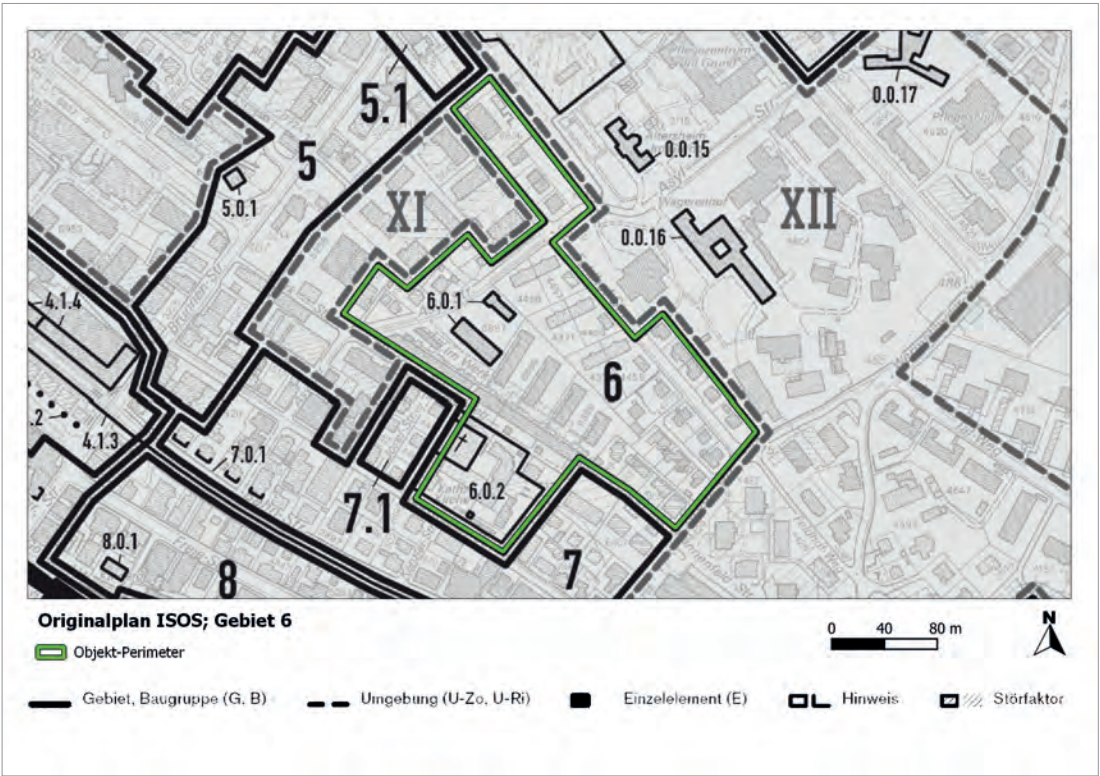


Abb 92:
Originalplan ISOS

A2 Hat sich der Ortsbildteil seit der ISOS-Aufnahme verändert?

Der Ortsbildteil liegt mehrheitlich in der Wohnzone W4/70. Die Einfamilienhaussiedlung befindet sich in der Wohnzone W2/40, die Altbauten entlang der Feldhofstrasse in der W3/50 und das Areal der Kirche ist Zone für öffentliche Bauten.

Der ISOS-Ortsbildteil hat sich seit der ISOS-Aufnahme nicht verändert. Lediglich ein Nebengebäude an der Feldhofstrasse, das vom Straßenraum nicht wahrgenommen wird, wurde ergänzt. An der Kreuzstrasse 15 wurde ein Ersatzneubau realisiert.

Veränderungen:

nein	Der ISOS-Ortsbildteil hat sich seit der ISOS-Aufnahme nicht verändert
------	---

Auswirkungen der Veränderungen:

nein	Die Neubauten verändern die Wirkung des Ortsbildteils nicht
------	---

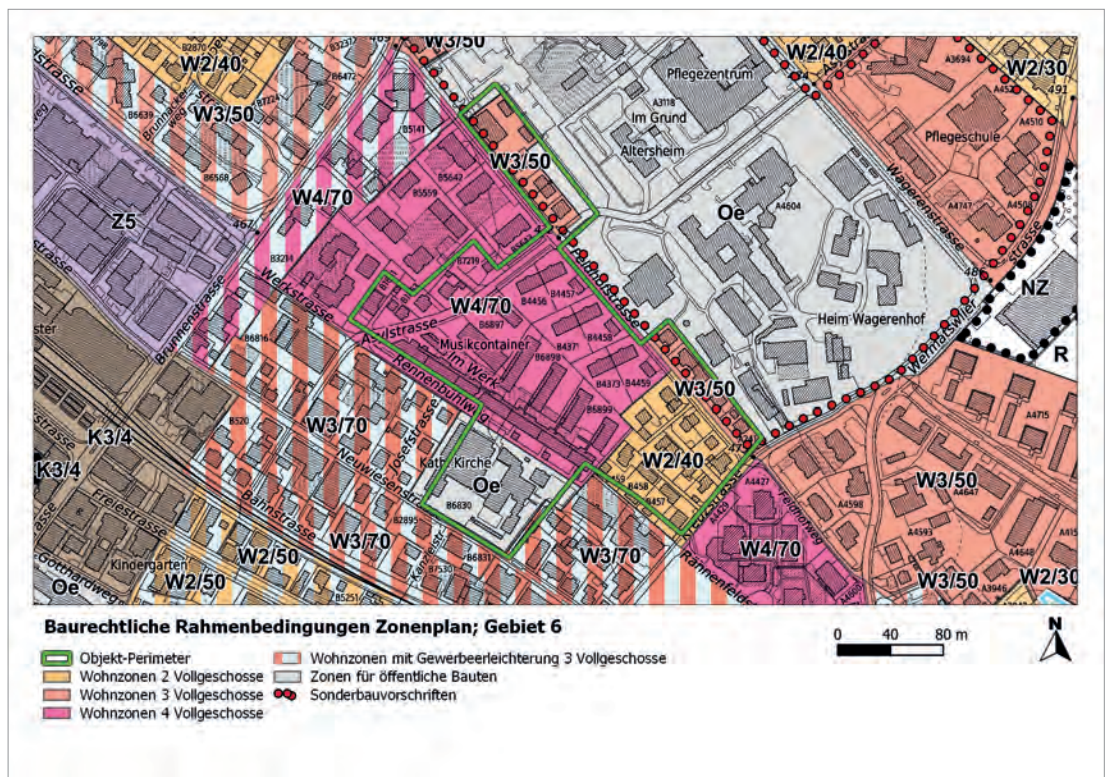


Abb 94:
Zonenplan

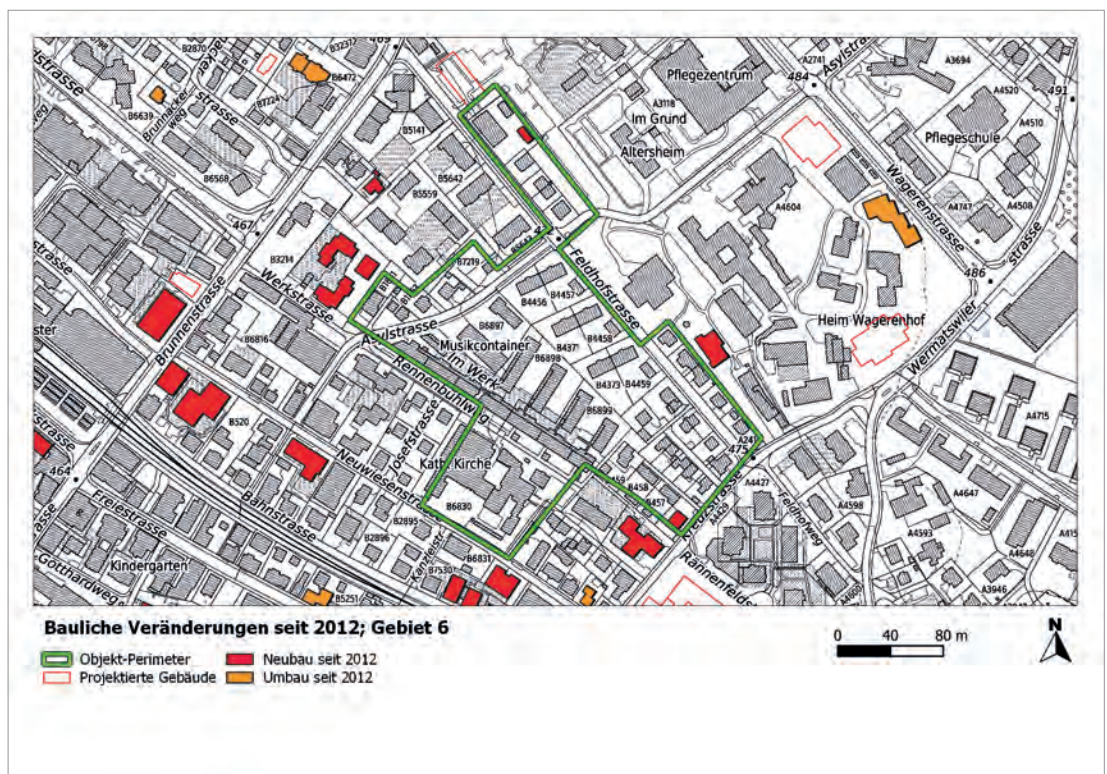


Abb 93:
Veränderungen seit
2012 und bewilligte
Bauprojekte

B Entwicklungsabsichten nach Richtplan Siedlung

B1 Welche Entwicklung gibt der Richtplan Siedlung für den Ortsbildteil vor?

Zum Grossteil dieses Gebiets macht der Siedlungsrichtplan keine spezifischen Aussagen. Die Bezeichnung der Einfamilienhäuser nördlich der Feldhofstrasse als Arbeitspark ist der nicht parzellenscharfen Darstellungsweise des Richtplans geschuldet. Die katholische Kirche ist Bestandteil des Gebiets für Erhaltung von Siedlungsstruktur und Charakter „Neuwiesen“.

Folgende Pläne sind in diesem Ortsbildteil relevant:

-  Richtplan Siedlung Karte I
-  Richtplan Landschaft
-  Richtplan Verkehr

Entwicklungsabsicht

nein	Keine Entwicklungsabsicht
------	---------------------------

Abweichungen zur heutigen Planung:

nein	Die rechtsgültige Planung wird weitgehend übernommen
------	--

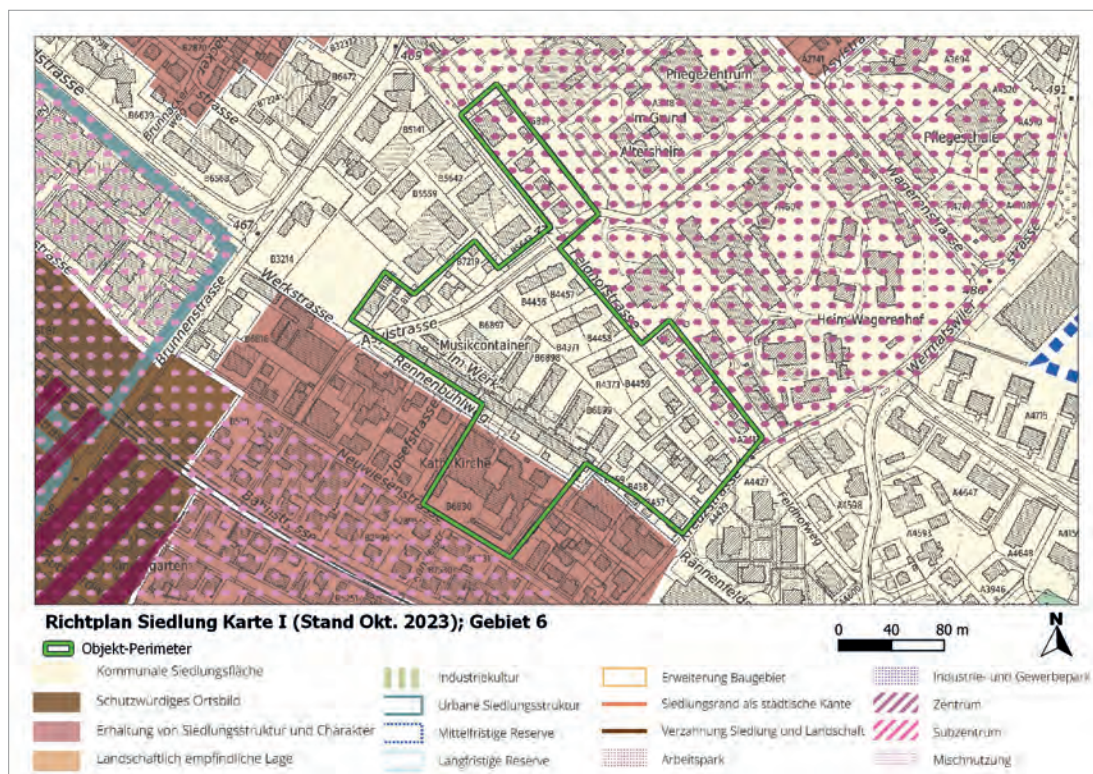


Abb 95:
Richtplan
Siedlung Karte I

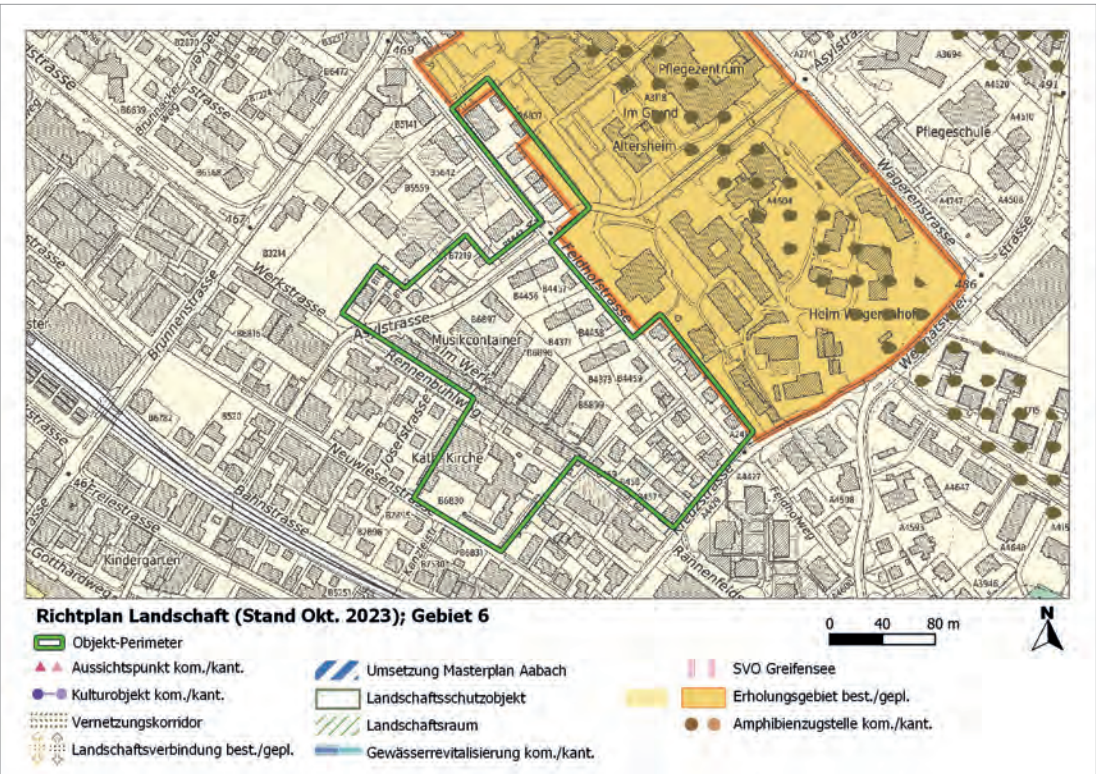


Abb 96:
Richtplan
Landschaft

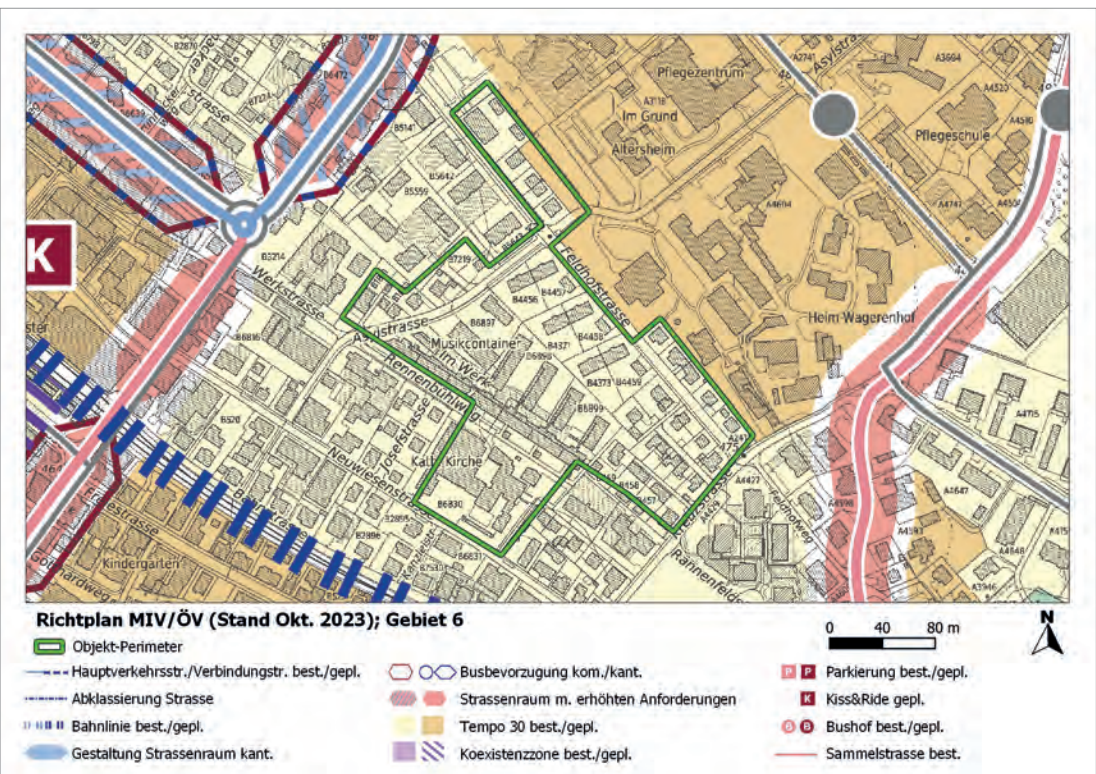


Abb 97:
Richtplan
Mobilität Karte I

B2 Welche künftige Nutzungsintensität gibt der Richtplan für den Ortsbildteil vor?

Für das Gebiet wird eine mittlere Dichte angestrebt, über das ganze Gebiet betrachtet entspricht das der heutigen Bebauung. An der Feldhofstrasse wird damit ein Aufzoningspotenzial geschaffen, im östlichen Teil entspricht dies einer Aufzoning.

Der Ausbaugrad ist im Westen und Norden höher mit 70 - 90 % und im Südosten tiefer mit 40 - 70 %.

Folgende Pläne sind in diesem Ortsbildteil relevant:

-  Richtplan bauliche Dichte
-  Richtplan Siedlungsstrukturen
-  Ausbaugrad Zonenplanung

Nutzungsintensivierung

teilweise	Nutzungsintensivierung im östlichen Teil und entlang der Feldhofstrasse
-----------	---

Abweichungen zur heutigen Planung:

teilweise	Aufzoning im östlichen Teil und entlang der Feldhofstrasse
-----------	--

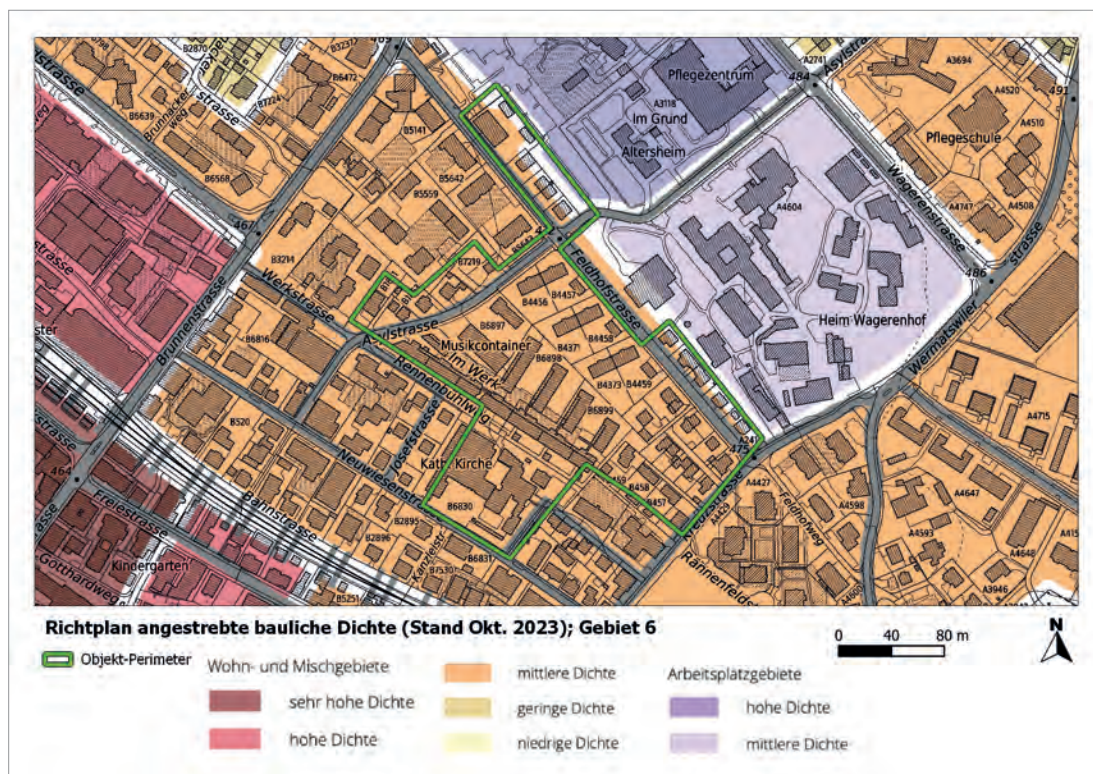


Abb 98:
Richtplan angestrebte
bauliche Dichte

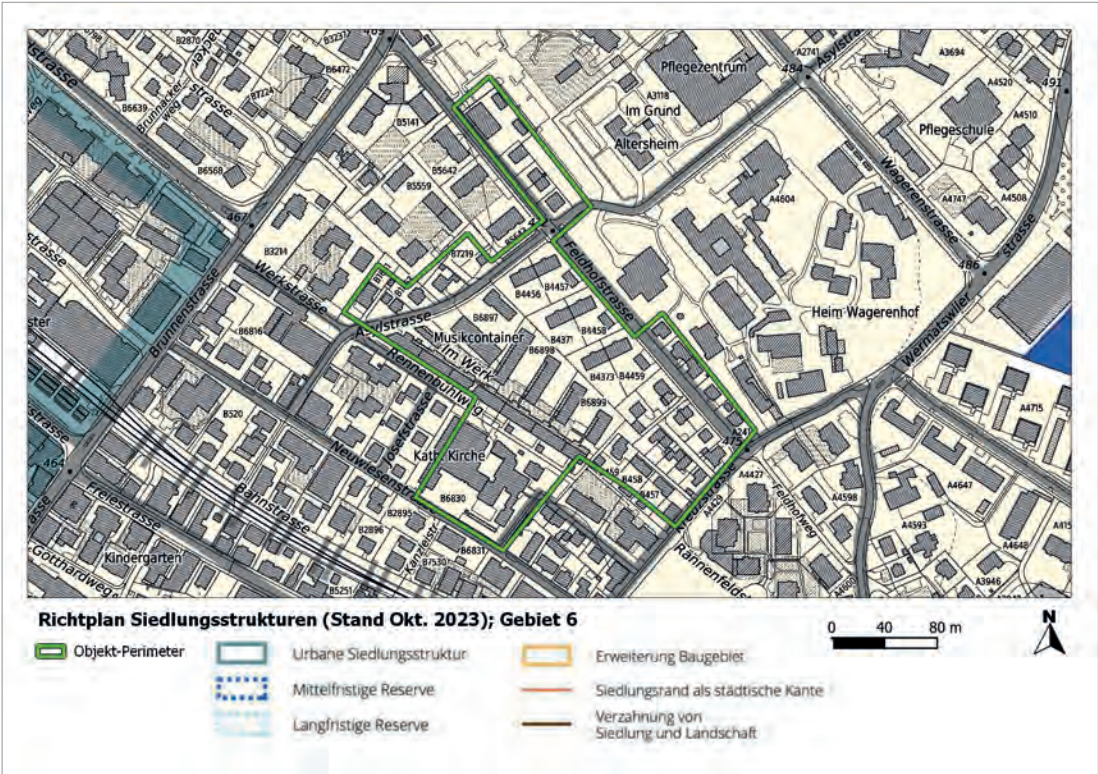


Abb 99:
Richtplan
Siedlungsstrukturen

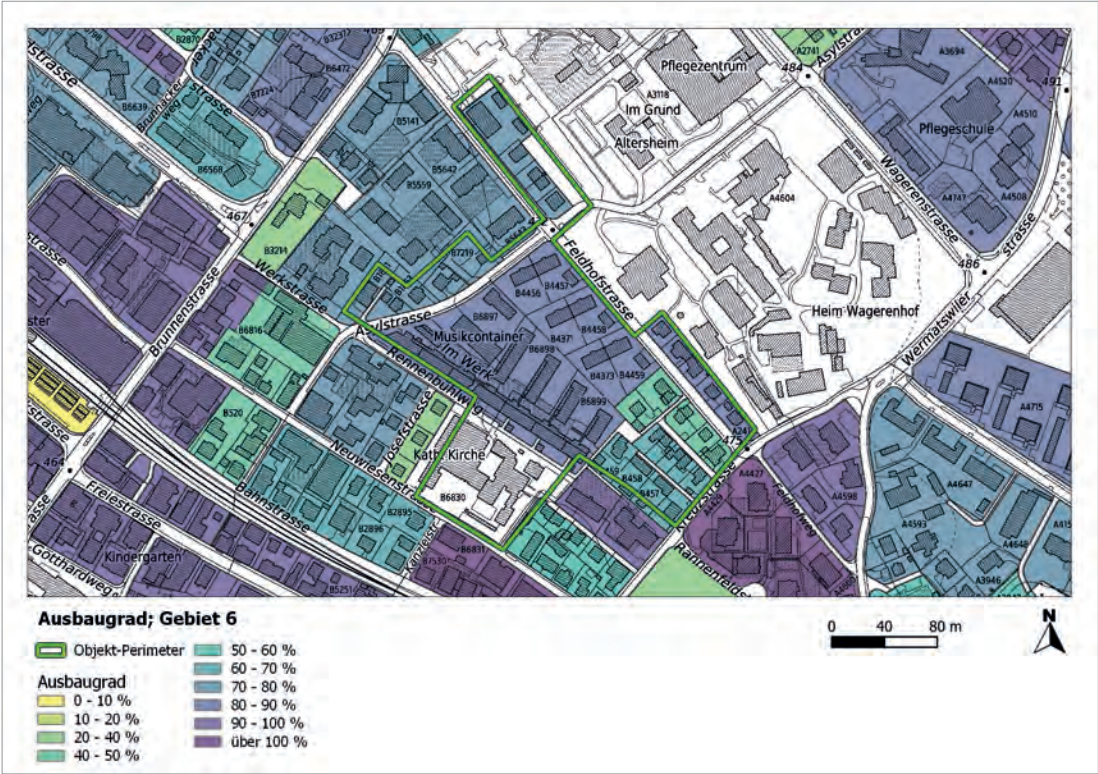


Abb 100:
Ausbaugrad auf der
Grundlage der rechts-
gültigen Zonenplanung

C Interessenkonflikt und Handlungsbedarf

C1 Bestehen für den Ortsbildteil übergeordnete Instrumente zum Ortsbildschutz?

Für den Ortsbildteil bestehen keine übergeordneten Instrumente zum Ortsbildschutz.

Die Baureihe auf der nördlichen Strassenseite der Feldhofstrasse sind Teil der Sonderbauvorschriften (SBV Wageren, 1984). An die Baureihe an der Feldhofstrasse werden in Art. 4 SBV besondere Anforderungen an die Gestaltung formuliert:

„Die Neubauten sind so zu stellen und zu gestalten, dass sie auf die Altbauten Asylstrasse 15 und 24 sowie auf den diese und den Spitalbau umgebenden Baumbestand bestmöglich Rücksicht nehmen; sie sind auch sonst in städtebaulicher, architektonischer und landschaftlicher Hinsicht einwandfrei einzuordnen.“

Die Kirche, die Bauten des ehemaligen Elektrizitätswerks und zwei Wohnhäuser an der Feldhofstrasse/Kreuzstrasse sind als kommunale Inventarobjekte, die bäuerliche Hofanlage im westlichen Teil der Feldhofstrasse als kommunales Schutzobjekt.

Folgende Pläne sind in diesem Ortsbildteil relevant:

- ☒ Inventarisierte und geschützte Objekte
- ☒ Baurechtliche Rahmenbedingungen
- ☐ Bauperiode
- ☐ Eigentümerstruktur
- ☐ Detailpläne für die Baugruppen

Übergeordneten Instrumente zum Ortsbildschutz

teilweise	Sonderbauvorschriften
-----------	-----------------------

Denkmalschutz

teilweise	Einzelne Bauten geschützt oder inventarisiert
-----------	---

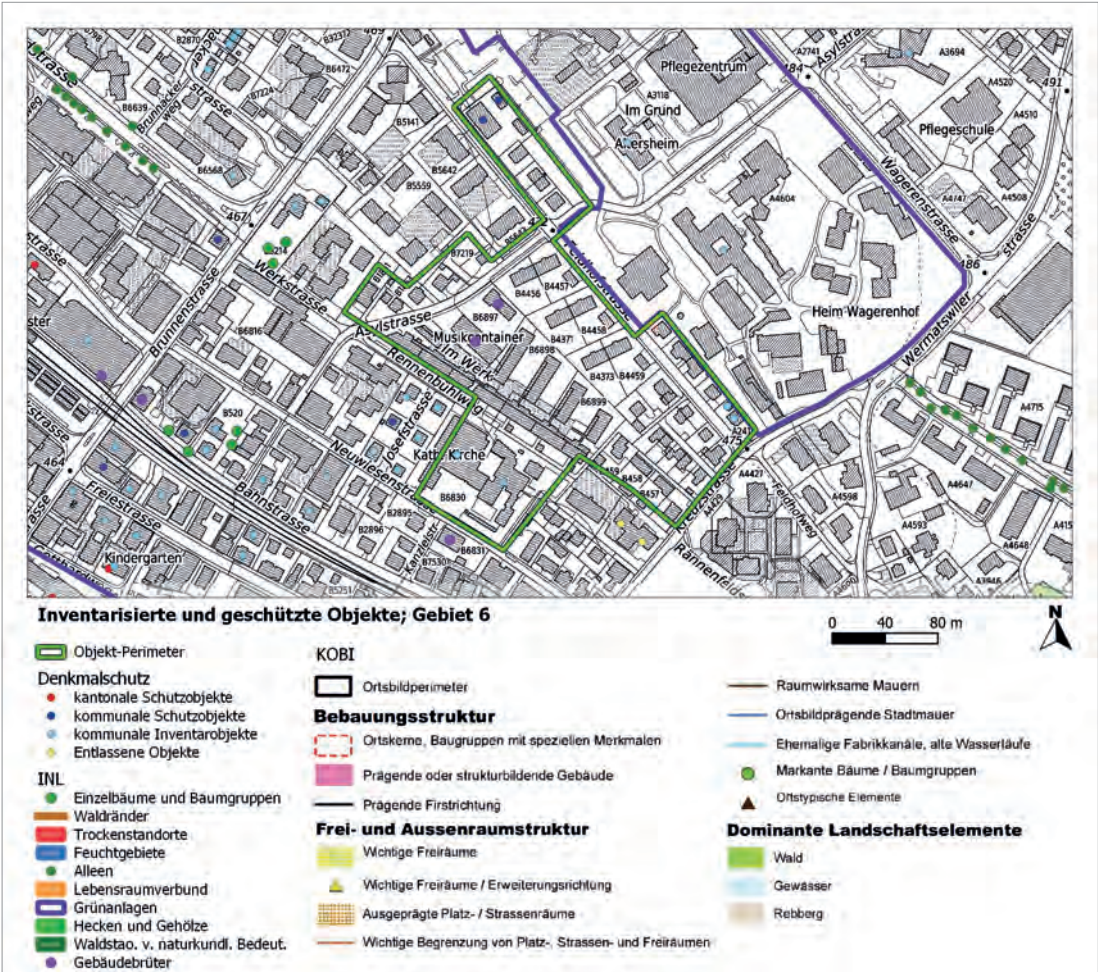


Abb 101:
Inventarisierte und
geschützte Objekte

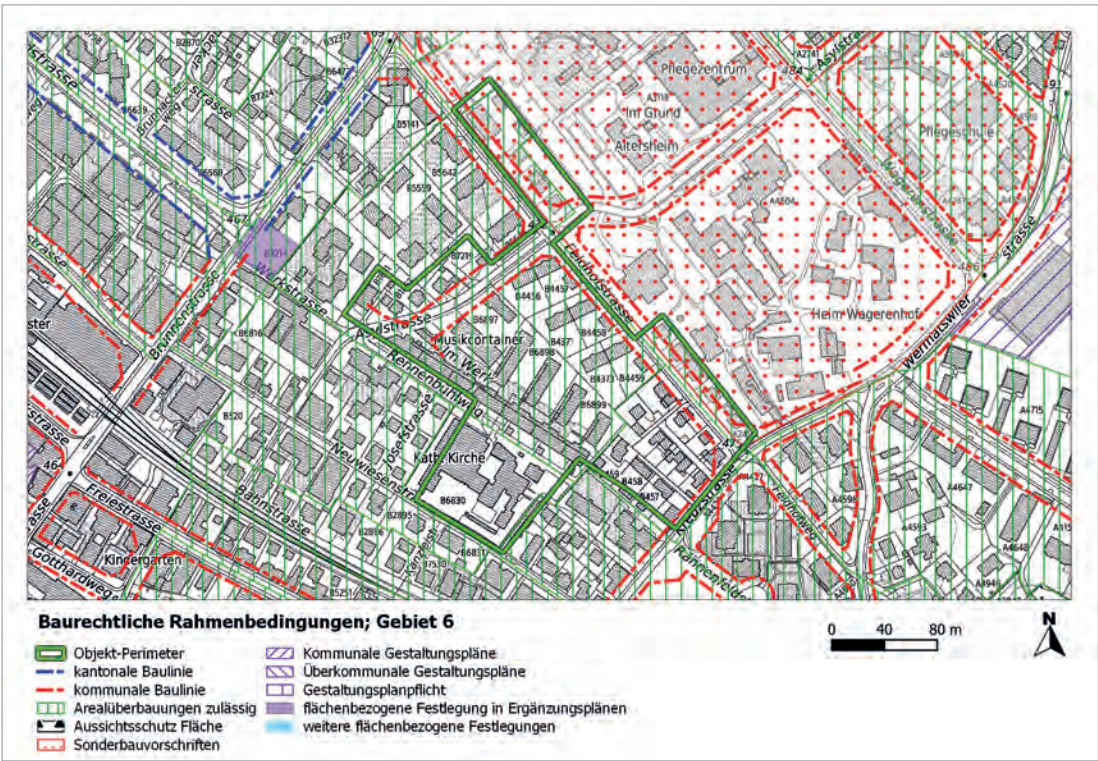
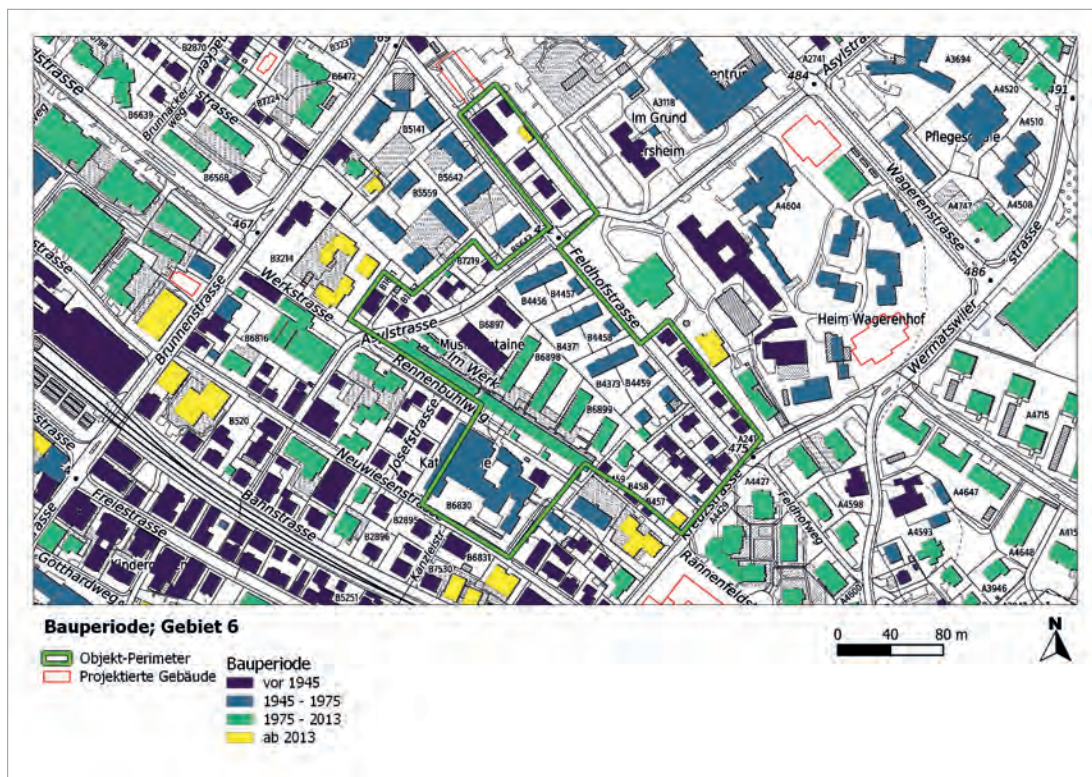
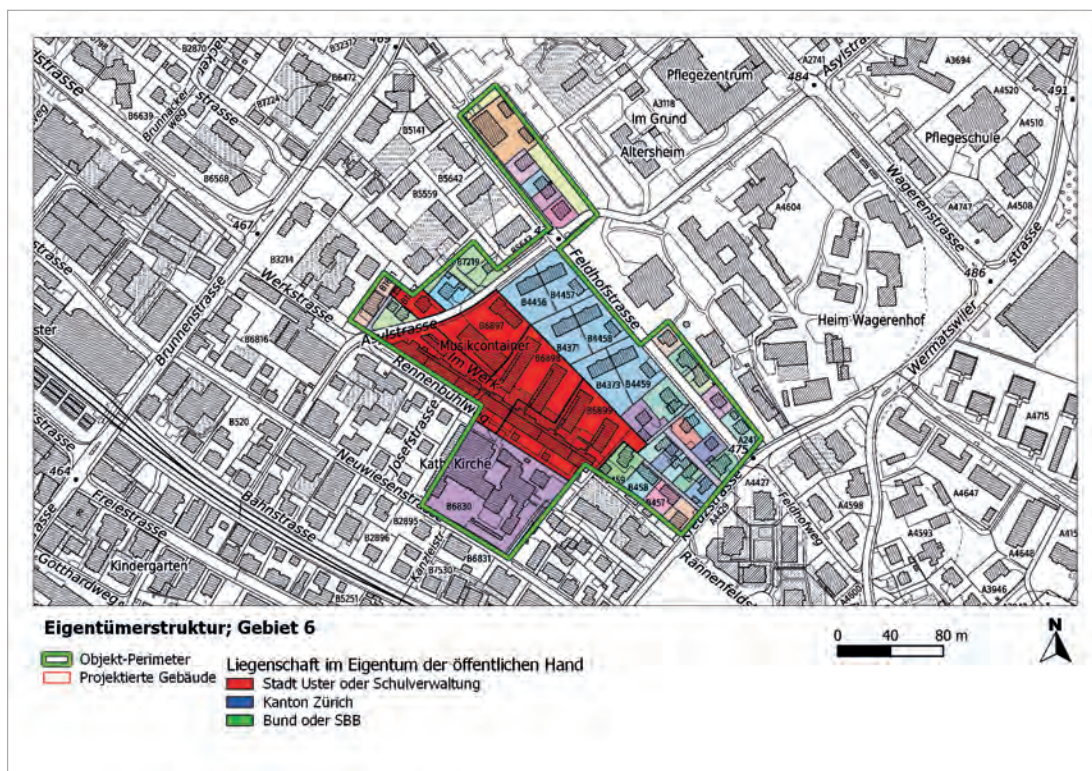


Abb 102:
Baurechtliche
Rahmenbedingungen

Abb 103:
BauperiodeAbb 104:
Eigentümerstruktur

C2 Besteht ein Widerspruch zum Erhaltungsziel des ISOS?

C2.1 Gebiet 6 (C)

Das ISOS schreibt dem Ortsbildteil lediglich gewisse räumliche und architekturhistorische Qualitäten sowie eine gewisse Bedeutung zu und legt ein tiefes Erhaltungsziel (C) fest.

- Im östlichen Zipfel befindet sich ein kleinparzelliertes Viertel mit vorwiegend Einfamilien- und Doppelhäusern in Gärten – Dieses weist niedrige Dichte auf, die durch die heutige Zonenbestimmungen (W2/40) bereits gedeckt wird.
- Eine Mehrfamilienhausstruktur im Zentrum des Ortsbildteils gruppiert sich um das ehemalige Elektrizitätswerk. Die historischen Bauten stellen kommunale Inventarobjekte dar. Die eher junge Wohnüberbauung nutzt die vorhandenen Reserven aus, sodass das Veränderungspotenzial für diesen Ortsbildteil gering ist.
- Die an der Feldhofstrasse aufgereihten kleinen Wohnhäuser aus dem ersten Drittel des 20. Jahrhunderts sind Teil der Sonderbauvorschriften, die im Zuge der BZO-Revision überprüft werden sollen. Diese Bauten weisen zusammen eine niedrige Dichte auf, die durch die heutige Zonenbestimmungen (W3/50) mögliche Ausnutzung kann aufgrund der Baulinien und der SBV wohl nicht ausgeschöpft werden.

Der Abgleich der Vorgaben und Entwicklungsstrategien mit dem Erhaltungsziel des ISOS wird wie folgt zusammengefasst:

- Für den östlichen Zipfel (kleinparzelliertes Viertel mit vorwiegend Einfamilien- und Doppelhäusern in Gärten) definiert der Richtplan

eine höhere Dichte. Aufgrund der in diesem Bereich fehlenden Schutzbestimmungen kann dies zu einer Transformation des Ortsbildteils führen, die den Charakter des Ortsbildteils verändert. Sollte die Dichte angehoben werden, entsteht für diesen Ortsbildteil ein Konflikt mit dem ISOS.

Das ISOS-Erhaltungsziel wird im Richtplan nicht berücksichtigt.

- Die an der Feldhofstrasse aufgereihten kleinen Wohnhäuser bilden den Übergang des Ortsbildteils in den dahinterliegenden Park. Als wichtiges Element, das für den Charakter wesentlich ist, wird die Anknüpfung an den Grünraum des Spitalareals erwähnt. Die SBV Wageren berücksichtigt die Grünraumqualitäten. Sollte entlang der Feldstrasse die bestehende Dichte erhalten bleiben bzw. angehoben werden, kann die Verbindung mit dem Grünraum nur noch bedingt sichergestellt werden. Es entsteht für diesen Ortsbildteil ein Konflikt mit dem ISOS.

Das ISOS-Erhaltungsziel wird im Richtplan nicht berücksichtigt.

- Für den Charakter wesentlich ist die eher dichte Mehrfamilienhausstruktur in der Ortsbildteil-Mitte. Durch die bereits bestehende und grossteils ausgeschöpfte Ausnutzung besteht ein eher kleines Entwicklungspotenzial, das den Charakter des Quartiers nicht wesentlich tangiert. Die Inventarisierung sowie Unterschutzstellungen der Gebäude des Elektrizitätswerks, der Wohnbauten sowie des Kirchenareals ermöglicht die Wahrung des Gleichgewichts zwischen Alt- und Neubauten.

Das ISOS-Erhaltungsziel wird im Richtplan berücksichtigt.

ISOS - Erhaltungsziel

C	„Erhalten des Charakters“ Gleichgewicht zwischen Alt- und Neubauten bewahren, die für den Charakter wesentlichen Elemente integral erhalten
---	--

Widerspruch der rechtsgültigen Planung und des Richtplans zum ISOS-Erhaltungsziel

teilweise	Der Ortsbildteil weist teilweise einen Widerspruch auf
-----------	--

D Fazit und Empfehlungen

D1 Kommunale Einschätzung

G 6: Wohnquartier im unteren Hangbereich mit verschiedenartigen Wohnbauten und Kirchareal, Einfamilienhäuser der 1. H. 20. Jh., fünfgeschossige, gestaffelte Wohnblöcke der 1950er-Jahre, Siedlung im Werk von 1993 um ehem. Elektrizitätswerke

Erhaltungsziel C



Das ISOS-Erhaltungsziel steht im Widerspruch zur kommunalen Planung.

Das ISOS-Erhaltungsziel wird im Richtplan nicht berücksichtigt.

→ Handlungsbedarf

→ Interessenabwägung erforderlich



D2 Veränderungsvorschläge aufgrund der Gesamtschau aller ISOS-Ortsbildteile:

→ Reduktion der Dichte im Bereich des östlichen Zipfels im Dichteplan in „geringe Dichte“ und nördlich entlang der Feldhofstrasse um die bestehende Struktur zu erhalten

D3 Vorschläge für die Umsetzung:

→ Abgleich der SBV Wageren auf den Erhalt der Kleinteiligkeit der Bauten entlang der Feldhofstrasse

Die Stadt Uster wird die vorgeschlagenen Veränderungen für den Richtplan umsetzen. Eine weiterführende Interessenabwägung ist nachfolgend nicht mehr erforderlich.



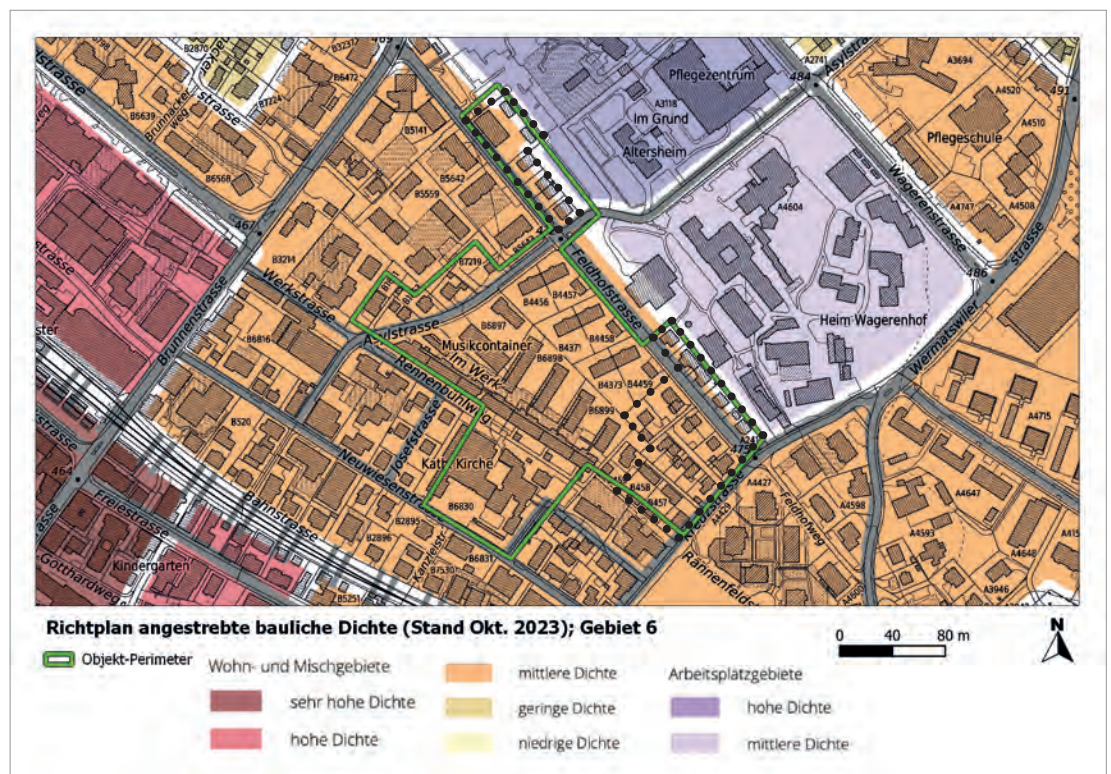


Abb 105:
Vorschlag:
Richtplan angestrebte
bauliche Dichte

G 7 - Ortserweiterung nördlich der Bahnlinie



Abb 106: ISOS Uster 5745 Übersichtsplan

A Beschreibung des ISOS und Darstellung der Veränderungen seit der Aufnahme

A1 Würdigung des Ortsbildteils nach ISOS

Jenseits der Gleise befindet sich ein im späten 19. Jahrhundert entstandenes Quartier (7) und angrenzend im Norden ein Wohnviertel mit Bauten unterschiedlicher Entstehungszeit (6). (Quelle I)

Von der Brunnenstrasse zweigen auf beiden Seiten mehr oder weniger hangparallel verlaufende Strassen ab. Im unteren Bereich erstreckt sich entlang der Bahnlinie nach Osten ein im späten 19. und beginnenden 20. Jahrhundert angelegtes Arbeiterwohnquartier, in dem auch einige Gewerbe- und Industriebauten stehen (7). Direkt an der Bahnlinie verläuft die Bahnstrasse, an der eine bemerkenswerte Reihe herrschaftlicher Wohnhäuser aus der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts aufragt (7.0.1). Die durch den Freiraum der Bahnlinie gut sichtbaren Fronten beeindrucken durch ihre regelmässige Aufreihung und die gründerzeitlichen Schmuckformen wie Eckquadratur oder Lisenengliederung. Im Abstand von meist drei Gebäudetiefen verläuft hangseitig parallel dazu die Neuwiesenstrasse. Hier bildet die beidseitige dichte Bebauung einen eindrucklichen Strassenraum.

Zur geschlossenen Wirkung trägt die geringe Breite der Strasse bei, Bäume und Buschwerk sorgen für einen fast intimen Charakter. Die Wohnhäuser sind schlichte, zwei- bis dreigeschossige Giebelbauten, die ehemaligen Fabriken grossvolumigere, traufständige Baukörper. Strassenraumprägend ist die lange Fassade der ehemaligen Jockey-Fabrik am Bahnübergang im Osten. Schmale Quergassen erlauben den Durchblick nach Süden auf die Gleise.

Ein kurzes Quersträsschen nördlich der Neuwiesenstrasse säumen beidseitig je drei gleichmässig angeordnete zweigeschossige Arbeiterwohnhäuser in Sichtbackstein vom Ende des 19. Jahrhunderts (7.1). Dank identischer Baumaterialien, der teilweise erhaltenen Vorplätzen und der mit Eisengittern umzäunten Gärten zeigt die Gruppe eine grosse Einheitlichkeit. Die kompakte Anordnung – je zwei Gebäude stehen sich an der Querachse gegenüber – trägt zudem zur Geschlossenheit des Ensembles bei, das jedoch von einer neuen Wohnüberbauung im Westen stark bedrängt wird (XI). (Quelle II)

Quelle I:
ISOS Uster,
2. Fassung März.2012,
S. 27

Quelle II:
ISOS Uster,
2. Fassung März.2012,
S. 33

G 7: Ortserweiterung nördlich der Bahnlinie, vorwiegend gereimte kleine Wohnhäuser, einige Industrie- und Gewerbebauten, v. a. 2. H. 19./1. V.20. Jh.

A. 1.1 Räumliche Qualität	X
A. 1.2 Architekturalhistorische Qualität	/
A. 1.3 Bedeutung	X
Erhaltungsziel	B

B 7.1: Gleichartige, zu Quersträsschen giebelständige Arbeiterwohnhäuser in polychromer Backsteinarchitektur, 1895.

A. 1.1 Räumliche Qualität	X
A. 1.2 Architekturalhistorische Qualität	X
A. 1.3 Bedeutung	/
Erhaltungsziel	A

Legende:
 Besondere Qualitäten
 Gewisse Qualitäten
 Ohne besondere Qualitäten

G 7: Ortserweiterung nördlich der Bahnlinie, vorwiegend gereimte kleine Wohnhäuser, einige Industrie- und Gewerbebauten, v. a. 2. H. 19./1. V.20. Jh.

7.0.1	Reihe von herrschaftlichen Wohnhäusern in exponierter Lage hinter der Bahnlinie, 2. H. 19. Jh.	Hinweis
-------	--	---------

B 7.1: Gleichartige, zu Quersträsschen giebelständige Arbeiterwohnhäuser in polychromer Backsteinarchitektur, 1895

Quelle:
ISOS Uster,
2. Fassung März.2012,
S. 16



Abb 107:
Luftbild

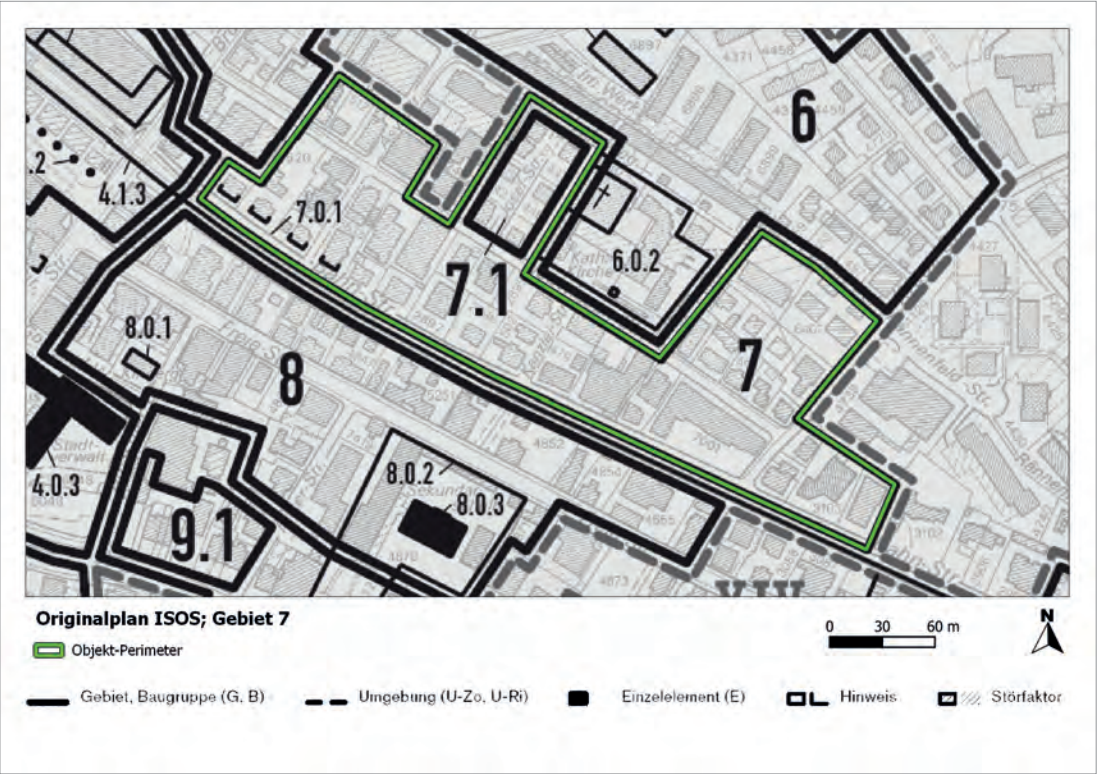


Abb 108:
Originalplan ISOS

A2 Hat sich der Ortsbildteil seit der ISOS-Aufnahme verändert?

Der Ortsbildteil liegt vollumfänglich in der Wohnzone mit Gewerbebeileichterung W3/70.

Der ISOS-Ortsbildteil hat sich seit der ISOS-Aufnahme leicht verändert. Vereinzelt entstanden Neubauten, die sich in der Volumetrie, der Fassaden- und Gartengestaltung abheben und die homogene Wirkung des Ortsbildteils beeinträchtigen.

Veränderungen:

teilweise	Der ISOS-Ortsbildteil hat sich seit der ISOS-Aufnahme nicht wesentlich verändert
-----------	--

Auswirkungen der Veränderungen:

teilweise	Die Neubauten verändern die Wirkung des Ortsbildteils lokal
-----------	---

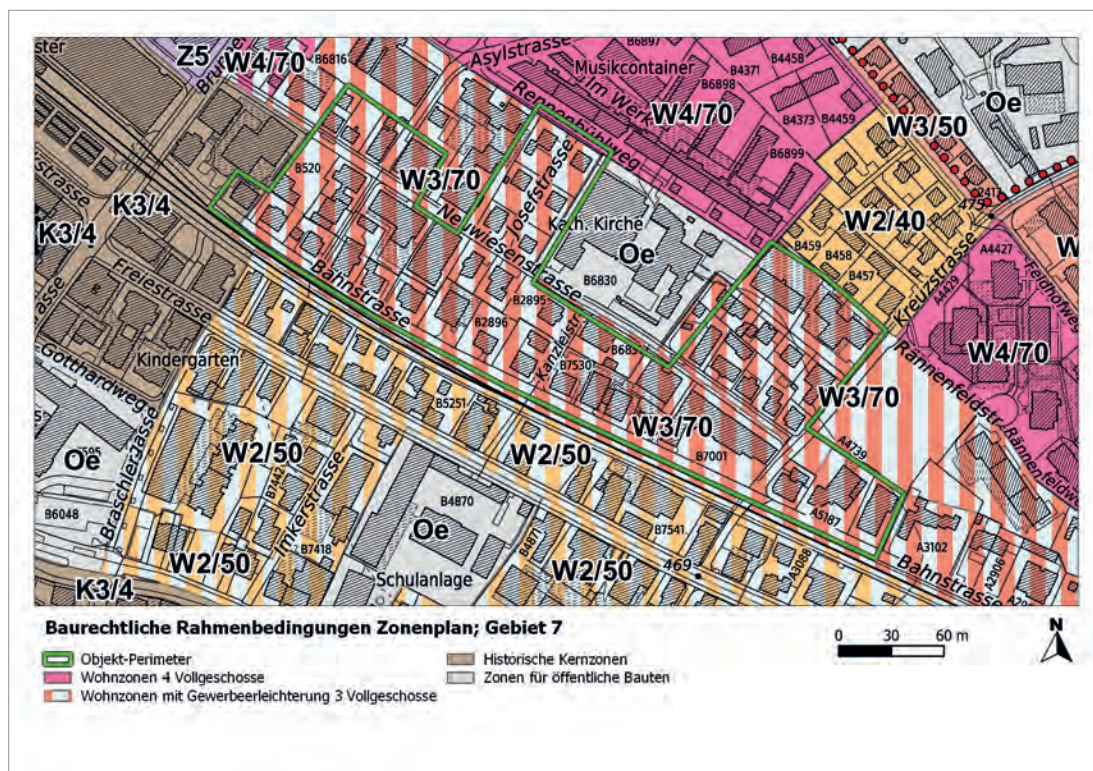


Abb 109:
Zonenplan

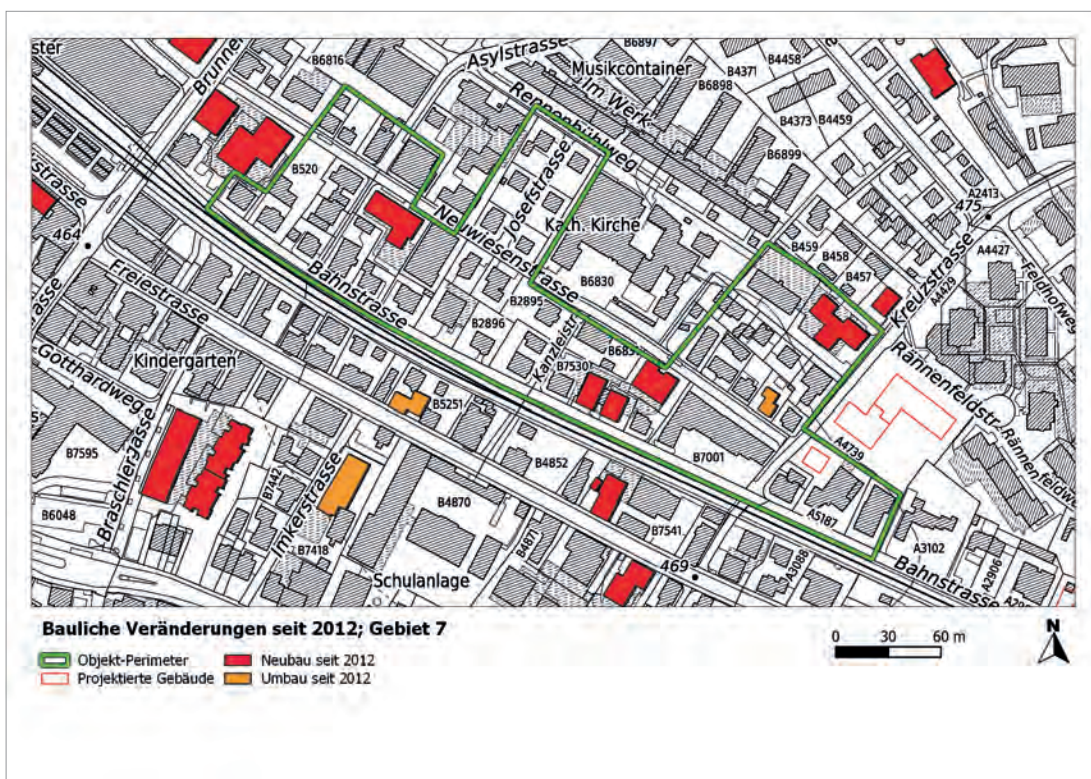


Abb 111:
Veränderungen seit
2012 und bewilligte
Bauprojekte
für ISOS G 7

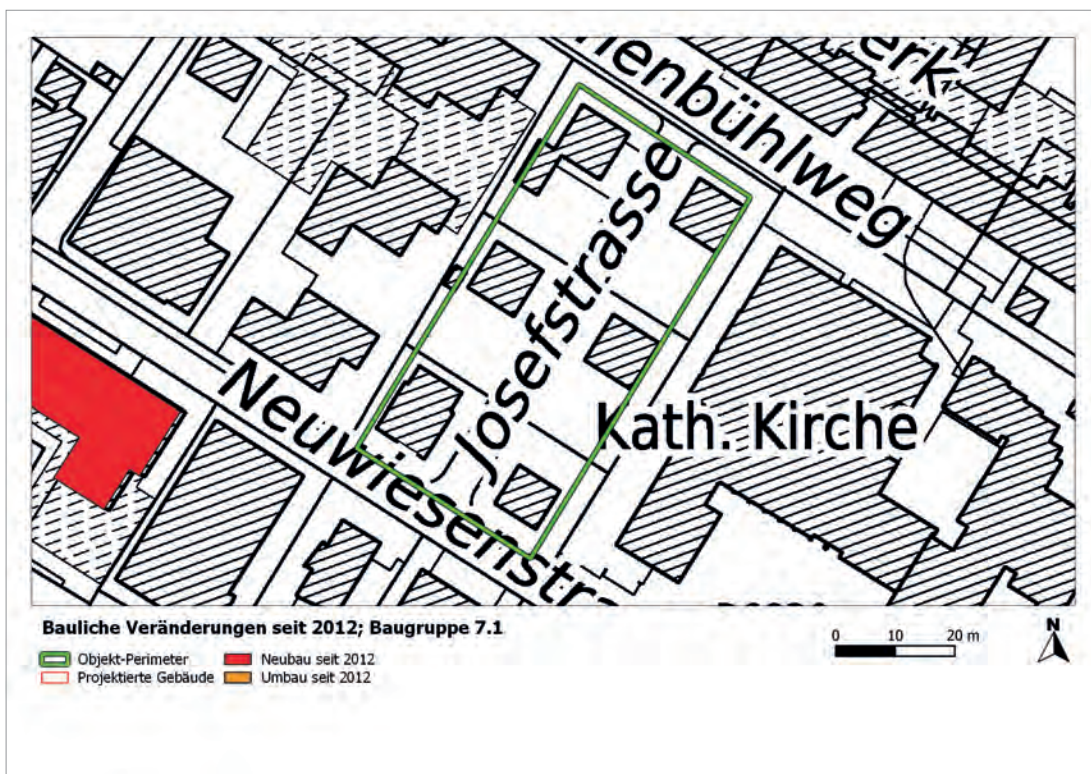


Abb 110:
Veränderungen seit
2012 und bewilligte
Bauprojekte
für ISOS B 7.1

B Entwicklungsabsichten nach Richtplan Siedlung

B1 Welche Entwicklung gibt der Richtplan Siedlung für den Ortsbildteil vor?

Für das gesamte Gebiet ist die Wahrung von Struktur und Charakter vorgegeben. Es soll dabei die Weiterentwicklung mit Stärkung der Qualitäten mit Quartiererhaltungszone in verträglichem Masse ermöglicht werden. Südlich der Neuwiesenstrasse ist eine Entwicklung als Standort für Büro- und Dienstleistungsnutzungen gemischt mit Wohnen vorgesehen.

Folgende Pläne sind in diesem Ortsbildteil relevant:

-  Richtplan Siedlung Karte I
-  Richtplan Landschaft
-  Richtplan Verkehr

Entwicklungsabsicht

nein	Keine Entwicklungsabsicht
------	---------------------------

Abweichungen zur heutigen Planung:

nein	Die rechtsgültige Planung wird weitgehend übernommen
------	--

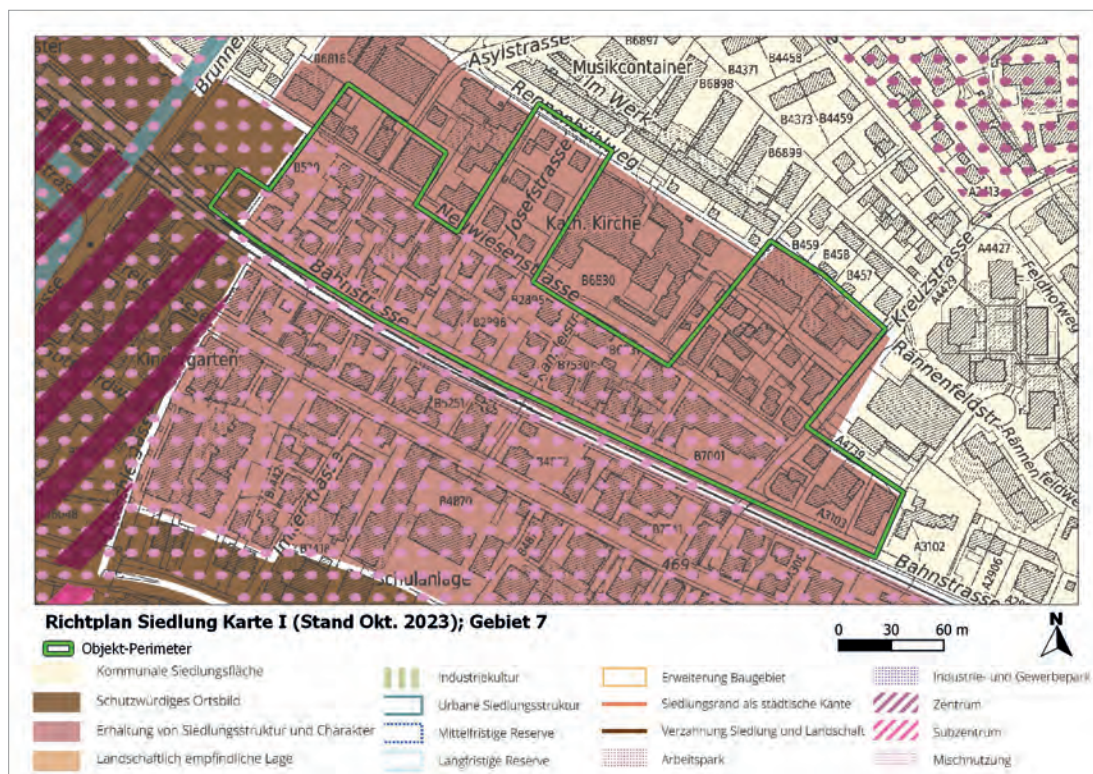


Abb 112:
Richtplan
Siedlung Karte I

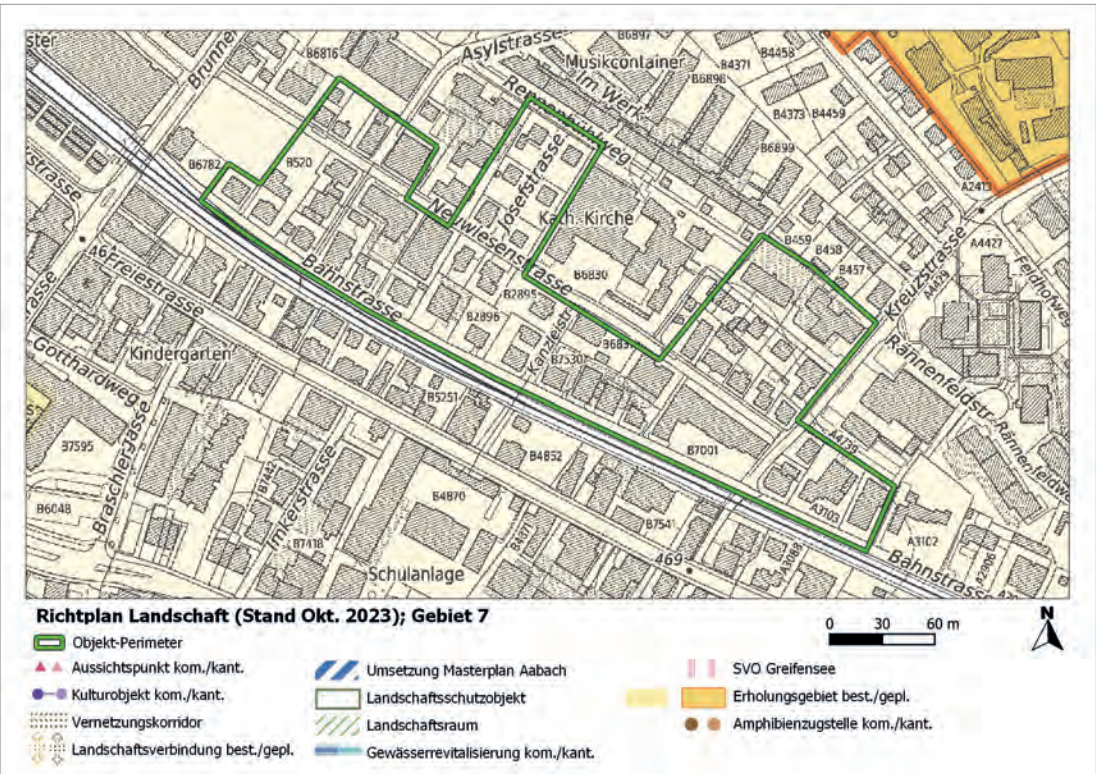


Abb 113:
Richtplan Landschaft

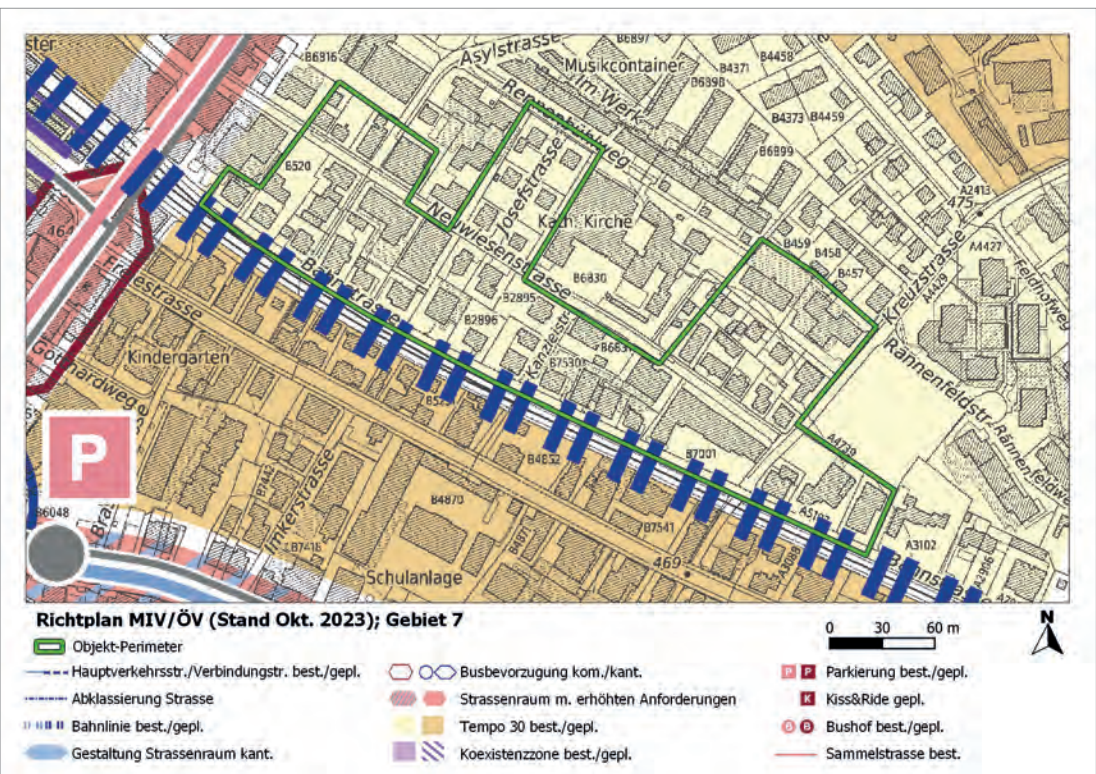


Abb 114:
Richtplan
Mobilität Karte I

B2 Welche künftige Nutzungsintensität gibt der Richtplan für den Ortsbildteil vor?

Es wird eine mittlere Dichte angestrebt, was der aktuellen Zonierung entspricht. Der Ausbaugrad variiert stark und reicht von mittel bis sehr hoch.

Folgende Pläne sind in diesem Ortsbildteil relevant:

- ☒ Richtplan bauliche Dichte
- ☒ Richtplan Siedlungsstrukturen
- ☒ Ausbaugrad

Nutzungsintensivierung

nein	Keine Nutzungsintensivierung
------	------------------------------

Abweichungen zur heutigen Planung:

nein	Die rechtsgültige Planung wird weitgehend übernommen
------	--

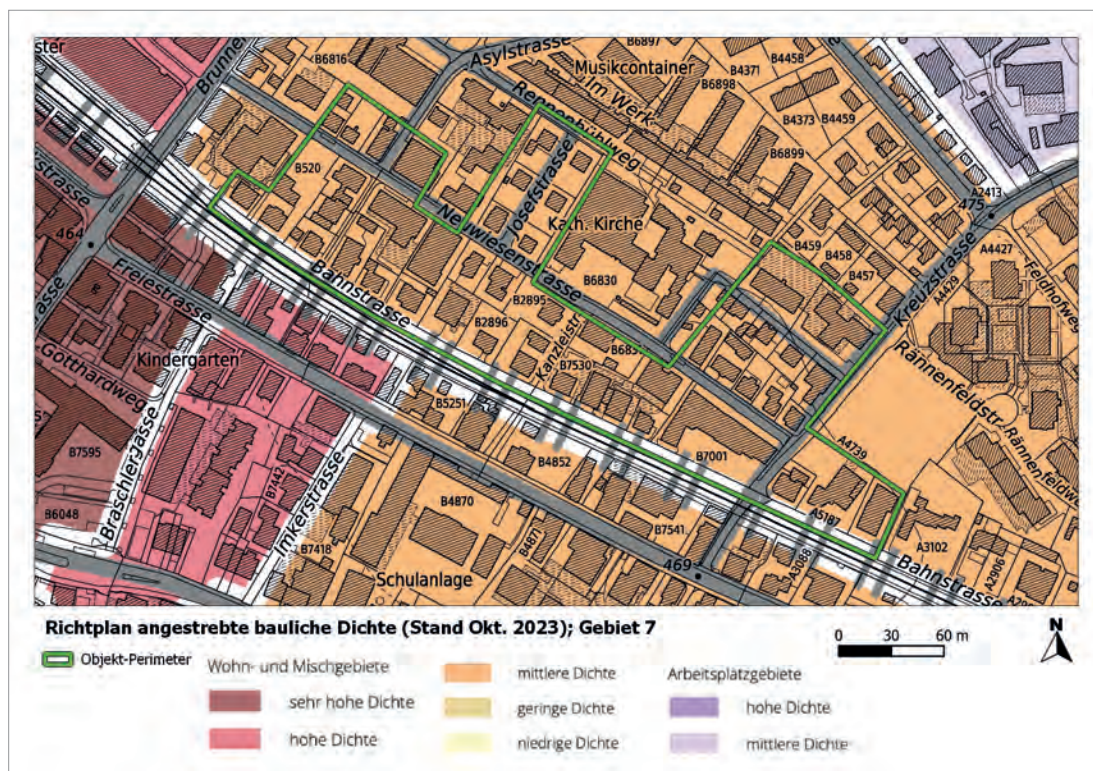


Abb 115:
Richtplan angestrebte
bauliche Dichte

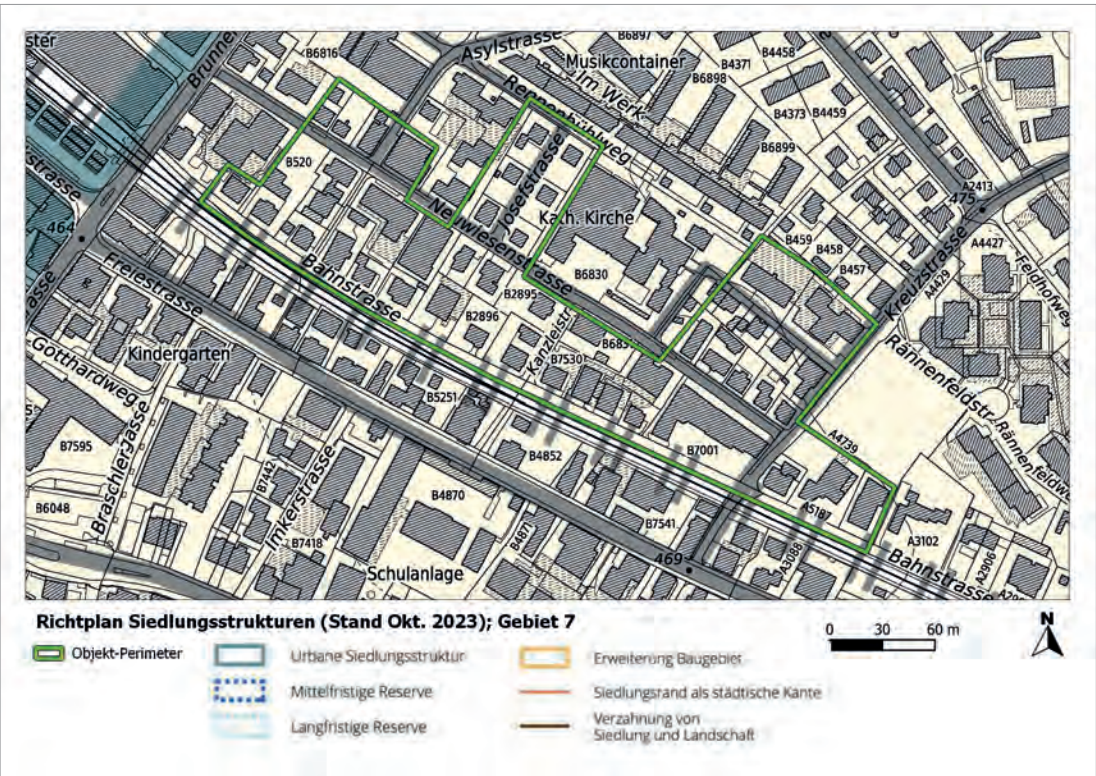


Abb 116:
Richtplan
Siedlungsstrukturen



Abb 117:
Ausbaugrad auf der
Grundlage der rechts-
gültigen Zonenplanung

C Interessenkonflikt und Handlungsbedarf

C1 Bestehen für den Ortsbildteil übergeordnete Instrumente zum Ortsbildschutz?

Für den Ortsbildteil bestehen keine übergeordneten Instrumente zum Ortsbildschutz.

Einzelne Gebäude zwischen der Bahnstrasse und der Neuwiesenstrasse sind als kommunale oder kantonale Inventar- oder Schutzobjekte geführt. Die einheitliche Baugruppe an der Josephstrasse ist umfänglich inventarisiert.

Folgende Pläne sind in diesem Ortsbildteil relevant:

☒	Inventarisierte und geschützte Objekte
☐	Baurechtliche Rahmenbedingungen
☐	Bauperiode
☐	Eigentümerstruktur
☐	Detailpläne für die Baugruppen

Übergeordneten Instrumente zum Ortsbildschutz

nein	Es gibt keine übergeordneten Instrumente zum Ortsbildschutz
------	---

Denkmalschutz

teilweise	Einzelne Bauten geschützt oder inventarisiert
-----------	---

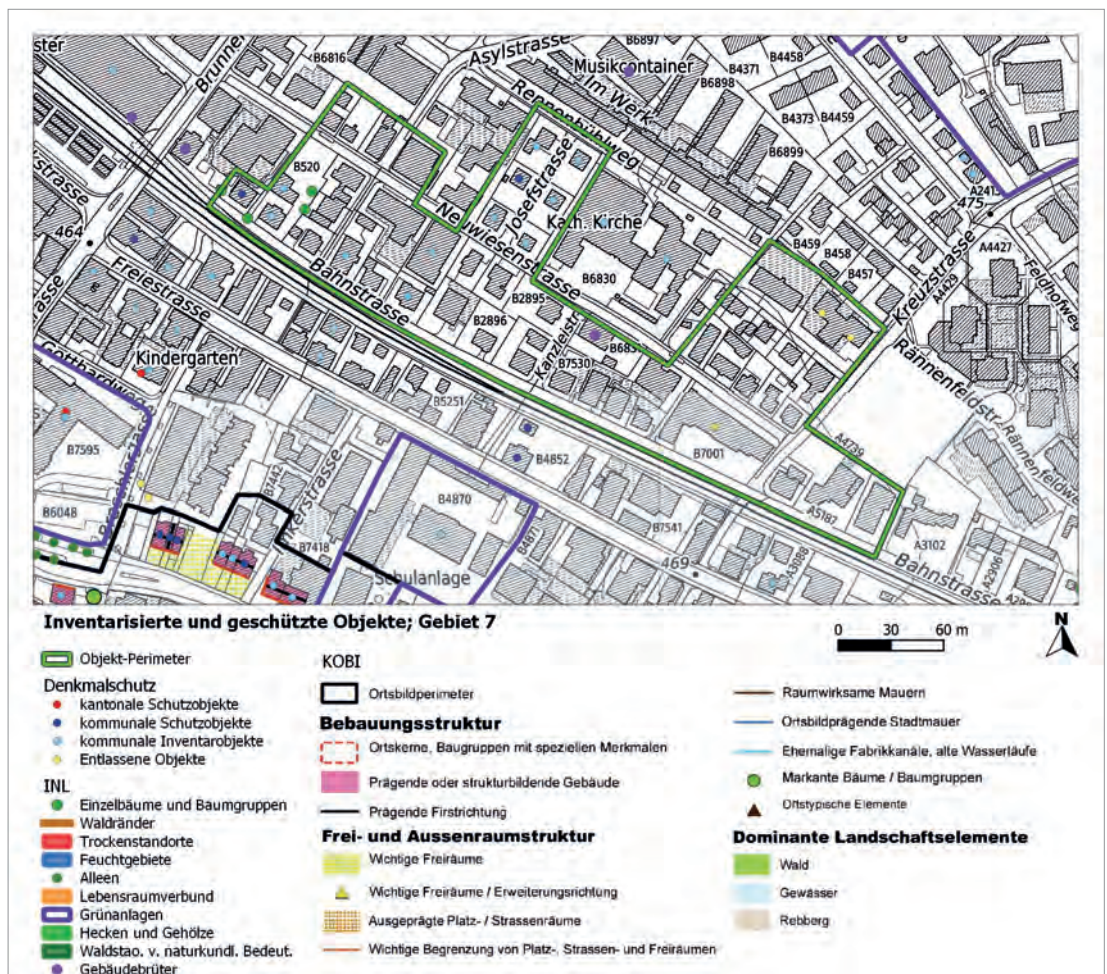


Abb 118:
Inventarisierte und geschützte Objekte

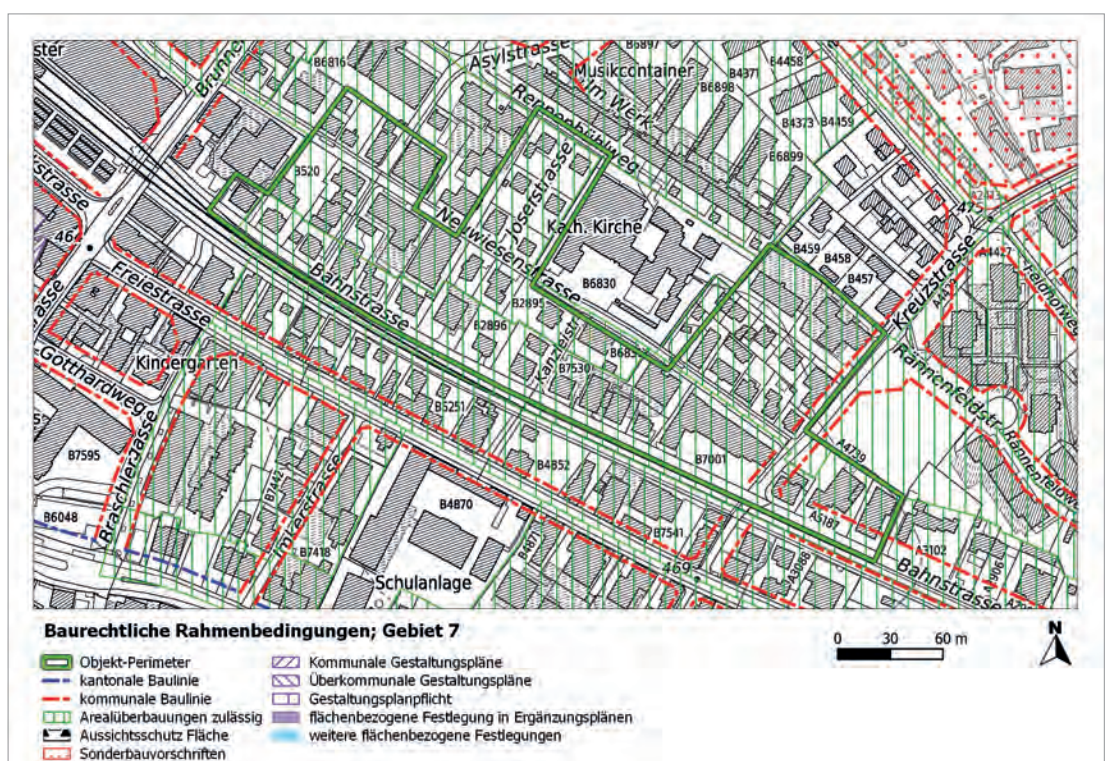


Abb 119:
Baurechtliche Rahmenbedingungen

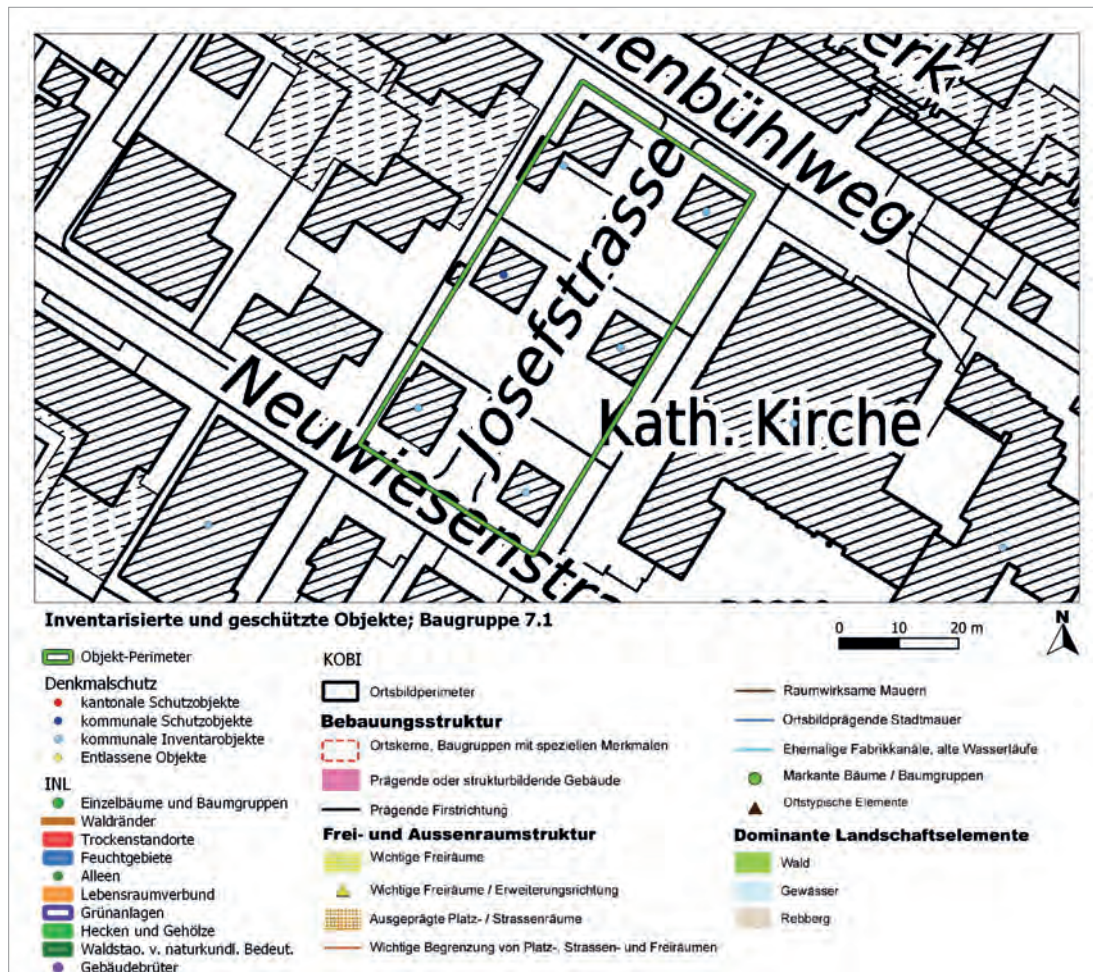


Abb 120:
Inventarisierte und
geschützte Objekte
für ISOS B 7.1

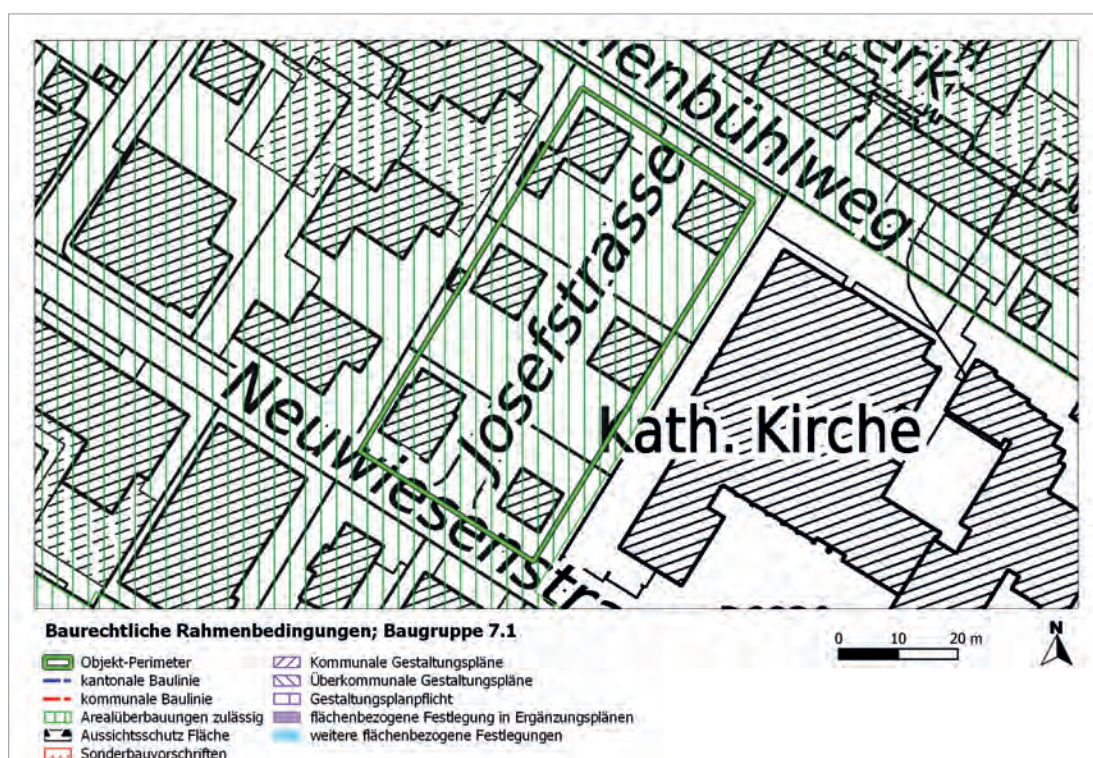


Abb 121:
Baurechtliche
Rahmenbedingungen
für ISOS B 7.1

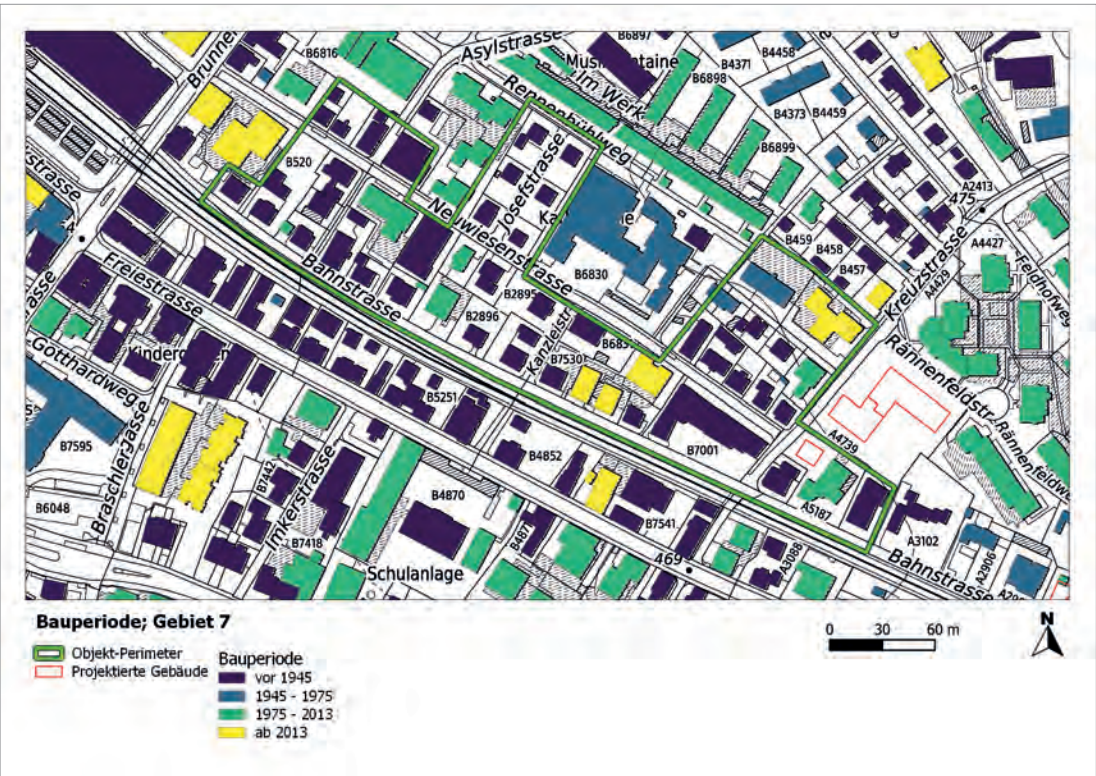


Abb 122:
Bauperiode

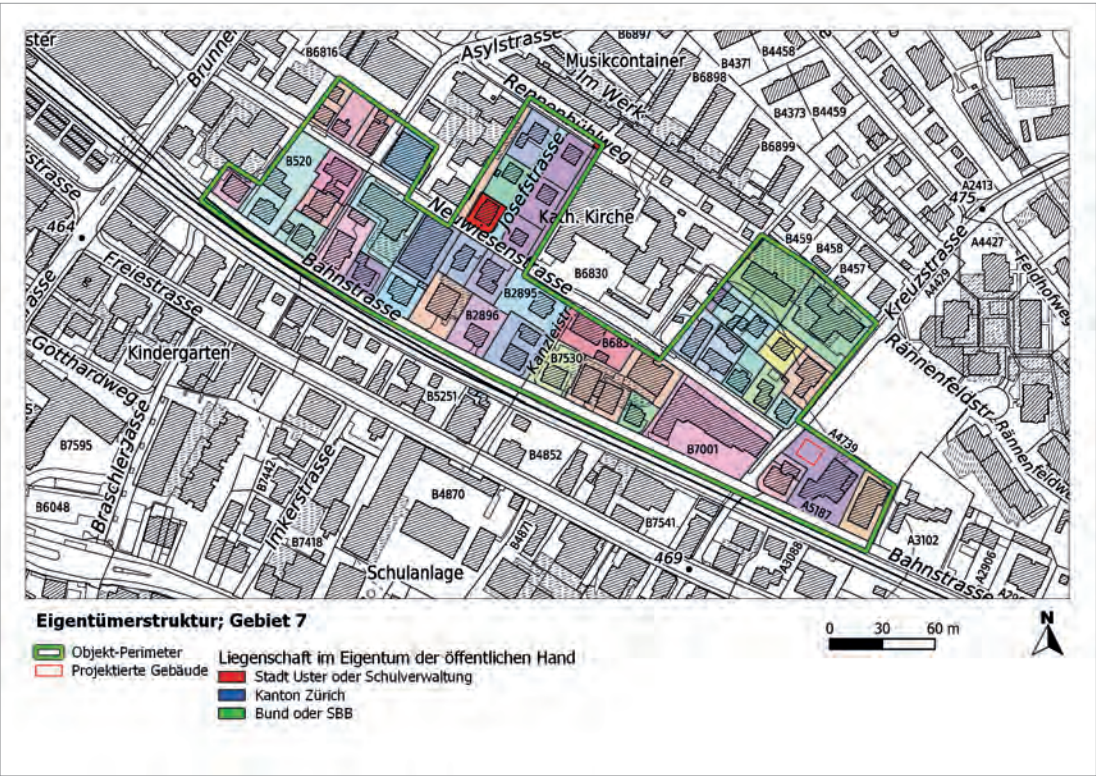


Abb 123:
Eigentümerstruktur

C2 Besteht ein Widerspruch zum Erhaltungsziel des ISOS?

Das ISOS Gebiet 7 enthält weitere Baugruppen mit abweichenden Erhaltungszielen. Nachfolgend wird das Gebiet und die Baugruppen separat betrachtet.

C2.1 Gebiet 7 (B)

Das ISOS schreibt dem Ortsbildteil G 7 hohe räumliche, gewisse architekturhistorische Qualitäten sowie eine hohe Bedeutung zu und legt ein eher hohes Erhaltungsziel (B) fest.

- *Das ISOS beschreibt ein eher einheitlicher Ortsbildteil mit schlichten, zwei- bis dreigeschossigen giebelständigen Wohnhäusern und grossvolumigeren, traufständigen ehemaligen Fabriken.*

Der Abgleich der Vorgaben und Entwicklungsstrategien mit dem Erhaltungsziel des ISOS wird wie folgt zusammengefasst:

- *Für den gesamten Ortsbildteil definiert der Richtplan den Erhalt von Siedlungsstruktur und Charakter.*

Das ISOS-Erhaltungsziel wird im Richtplan berücksichtigt.

ISOS - Erhaltungsziel

B	„Erhalten der Struktur“ Anordnung und Gestalt der Bauten und Freiräume bewahren, für die Struktur wesentliche Elemente und Merkmale integral erhalten
---	--

Widerspruch der rechtsgültigen Planung und des Richtplans zum ISOS-Erhaltungsziel

nein	Der Ortsbildteil weist keinen Widerspruch auf
------	---

C2.2 Baugruppe 7.1 (A)

Das ISOS schreibt dem Ortsbildteil B 7.1 hohe räumliche und architekturhistorische Qualitäten sowie eine gewisse Bedeutung zu und legt ein hohes Erhaltungsziel (A) fest.

- *Das ISOS beschreibt einen einheitlichen Ortsbildteil mit gleichmässig angeordnete zweigeschossige Arbeiterwohnhäusern. Identische Baumaterialien, erhaltene Vorgärten und umzäunte Gärten erzeugen eine stark einheitliche und geschlossene Wirkung.*

Der Abgleich der Vorgaben und Entwicklungsstrategien mit dem Erhaltungsziel des ISOS wird wie folgt zusammengefasst:

- *Die Gebäude entlang der Josefstrasse sind vollumfänglich inventarisiert.*

Das ISOS-Erhaltungsziel wird im Richtplan berücksichtigt.

ISOS - Erhaltungsziel

A	„Erhalten der Substanz“ Alle Bauten, Anlageteile und Freiräume integral erhalten, störende Eingriffe beseitigen
---	--

Widerspruch der rechtsgültigen Planung und des Richtplans zum ISOS-Erhaltungsziel

nein	Der Ortsbildteil weist keinen Widerspruch auf
------	---

D Fazit und Empfehlungen

D1 Kommunale Einschätzung

G 7: Ortserweiterung nördlich der Bahnlinie, vorwiegend gereichte kleine Wohnhäuser, einige Industrie- und Gewerbebauten, v. a. 2. H. 19./1. V.20. Jh.

Erhaltungsziel B



B 7.1: Gleichartige, zu Quersträsschen giebelständige Arbeiterwohnhäuser in polychromer Backsteinarchitektur, 1895

Erhaltungsziel A



Das ISOS-Erhaltungsziel steht nicht im Widerspruch zur kommunalen Planung.

Die Schutzkonzeption ist ausreichend angewendet.

Das ISOS-Erhaltungsziel wird im Richtplan berücksichtigt.

→ Kein Handlungsbedarf

→ Keine Interessenabwägung erforderlich



D2 Veränderungsvorschläge aufgrund der Gesamtschau aller ISOS-Ortsbildteile:

→ Keine Vorschläge für den Richtplan

D3 Vorschläge für die Umsetzung:

→ Keine Vorschläge für die Umsetzung

G 8 - Bebauung an der Freiestrasse



Abb 124: ISOS Uster 5745 Übersichtsplan

A Beschreibung des ISOS und Darstellung der Veränderungen seit der Aufnahme

A1 Würdigung des Ortsbildteils nach ISOS

Rechtwinklig dazu ziehen sich nach Osten vom Bahnhofsquartier bis Oberuster zwei Verkehrsachsen mit schützenswerter Bebauung (8, 9). (Quelle I)

Die Bebauung an der sechs Jahre nach dem Bahnbau angelegten Freiestrasse (8) setzt direkt an das Bahnhofsquartier an, hebt sich jedoch von jener ab, handelt es sich doch vorwiegend um Arbeiterwohnhäuser und Gewerbebauten des späteren 19. Jahrhunderts. Entlang der parallel zu den Gleisen bis nach Oberuster verlaufenden Strasse sind die Bauten auffällig regelmässig angeordnet. Im bahnhofnahen Bereich sind auf beiden Seiten die ersten zwei bis drei Gebäude noch etwas aufwändiger gestaltet und mit Walmdächern versehen. Sie sind zum Teil durch Ladeneinbauten verändert worden. Anschliessend folgen vorwiegend einfachere

zweigeschossige Giebelbauten. Insbesondere auf der Nordseite entsteht eine beeindruckende Strassenflucht, da die Bauten dicht und mehrheitlich traufständig in einer Linie angeordnet sind. Rückseitig direkt an der Bahnlinie befindet sich eine zweite Häuserreihe, vor allem giebelständige Gewerbe- oder Nebengebäude. Südlich der Freiestrasse ist die Bautenfolge weniger einheitlich und durch einen grossen Neubau mit Flachdach aufgebrochen. Durch den weiten Pausenplatz von den umliegenden Häusern abgesetzt, bildet das mächtige Sekundarschulhaus (8.0.3) einen Akzent in verschiedenen Blickachsen. Gegen Osten werden die Bauten jünger und auch grösser (XIV). (Quelle II)

Quelle:
ISOS Uster,
2. Fassung März.2012,
S. 27

Quelle:
ISOS Uster,
2. Fassung März.2012,
S. 32

G 8: Bebauung an der 1862 erstellten Freiestrasse, regelmässig gereimte Wohnhäuser, teilweise mit Läden oder Restaurants im Erdgeschoss, in einer zweiten Reihe an der Bahnlinie Gewerbe- und Nebengebäude, v. a. 2. H. 19. Jh.

A. 1.1 Räumliche Qualität	X
A. 1.2 Architektuhistorische Qualität	/
A. 1.3 Bedeutung	X
Erhaltungsziel	B

Legende:
 Besondere Qualitäten
 Gewisse Qualitäten
 Ohne besondere Qualitäten

G 8: Bebauung an der 1862 erstellten Freiestrasse, regelmässig gereimte Wohnhäuser, teilweise mit Läden oder Restaurants im Erdgeschoss, in einer zweiten Reihe an der Bahnlinie Gewerbe- und Nebengebäude, v. a. 2. H. 19. Jh.

8.0.1	Kindergarten, eingeschossiger Walmdachbau, um 1900	Hinweis
8.0.2	Schulareal, mächtiges Hauptgebäude im Zentrum des asphaltierten	Hinweis

Quelle:
ISOS Uster,
2. Fassung März.2012,
S. 16



Abb 125:
Luftbild



Abb 126:
Originalplan ISOS

A2 Hat sich der Ortsbildteil seit der ISOS-Aufnahme verändert?

Der Ortsbildteil liegt grossteils in der Wohnzone mit Gewerbeerleichterung W2/50. Ein westlicher kleiner Teil wird als Kernzone K3/4 und die Schulanlage als Zone für öffentliche Bauten definiert.

Der ISOS-Ortsbildteil hat sich seit der ISOS-Aufnahme nicht verändert. Seit 2012 wurde ein Neubau errichtet, der die Struktur des Ortsbildteils nicht wesentlich beeinträchtigt.

Veränderungen:

nein	Der ISOS-Ortsbildteil hat sich seit der ISOS-Aufnahme nicht verändert
------	---

Auswirkungen der Veränderungen:

nein	Die Neubauten verändern die Wirkung des Ortsbildteils nicht
------	---

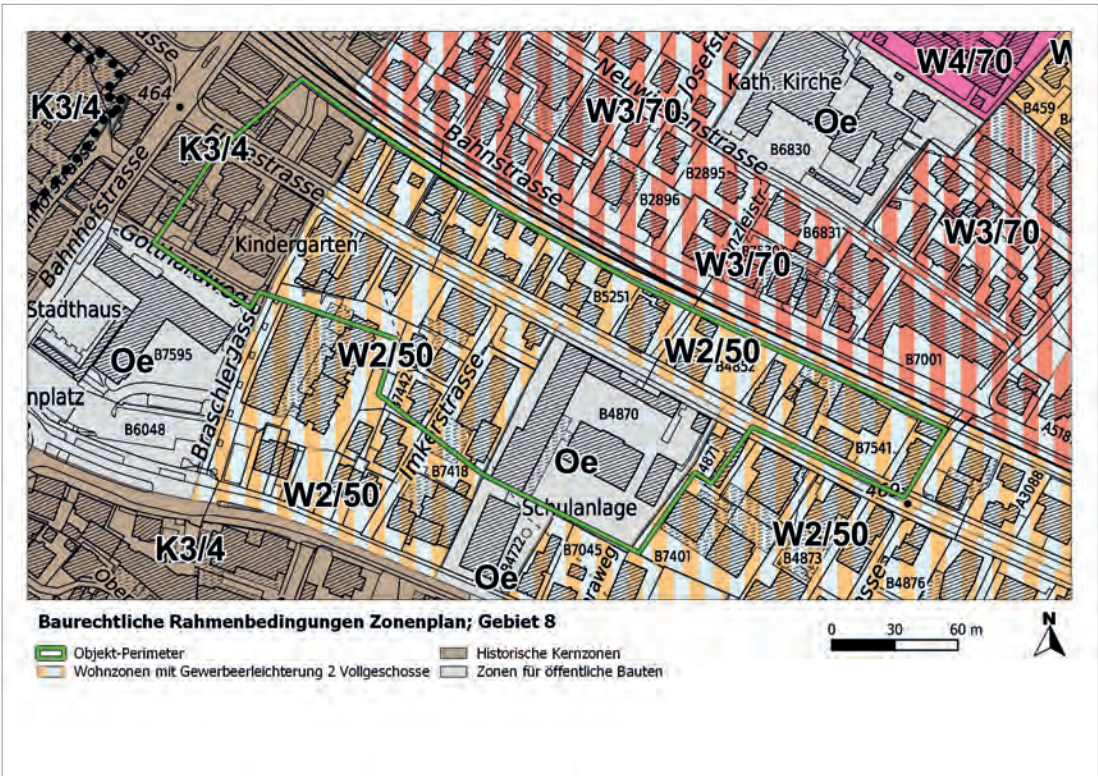


Abb 128:
Zonenplan

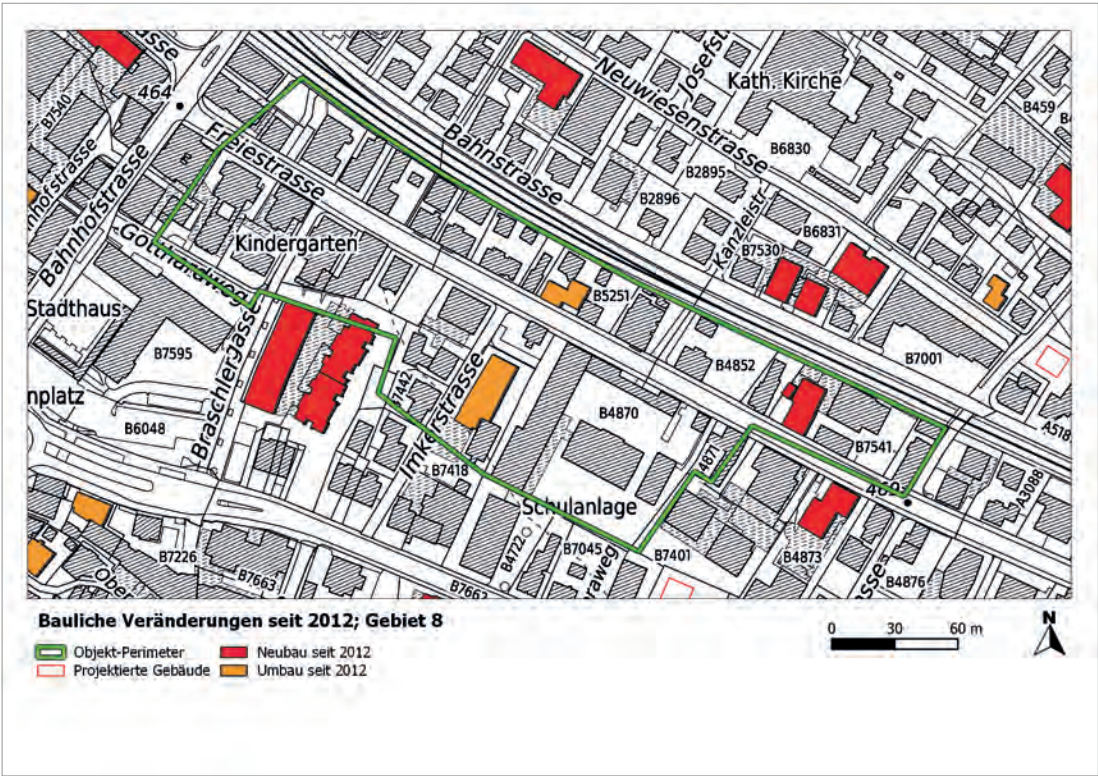


Abb 127:
Veränderungen seit
2012 und bewilligte
Bauprojekte

B Entwicklungsabsichten nach Richtplan Siedlung

B1 Welche Entwicklung gibt der Richtplan Siedlung für den Ortsbildteil vor?

Für den östlichen Teil ist die Wahrung von Siedlungsstruktur und Charakter vorgegeben. Es soll dabei die Weiterentwicklung mit Stärkung der Qualitäten mit Quartiererhaltungszone in verträglichem Masse ermöglicht werden. Der schutzwürdige Ortsbildteil im westlichen Teil soll gewahrt und dabei die Qualitäten gestärkt und weiterentwickelt werden. Ein detaillierter Kernzonenplan soll die gewünschte Entwicklung sicherstellen. In diesem Bereich ist eine Entwicklung als Standort für Büro- und Dienstleistungsnutzungen gemischt mit Wohnen vor-

gesehen. Der westliche Bereich ist Teil des regionalen Dienstleistungszentrum und soll mit gemischten Nutzungen, prioritär personenintensive Nutzungen, entwickelt werden.

Folgende Pläne sind in diesem Ortsbildteil relevant:

- ☒ Richtplan Siedlung Karte I
- ☐ Richtplan Landschaft
- ☐ Richtplan Verkehr

Entwicklungsabsicht

nein	Keine Entwicklungsabsicht
------	---------------------------

Abweichungen zur heutigen Planung:

nein	Die rechtsgültige Planung wird weitgehend übernommen
------	--

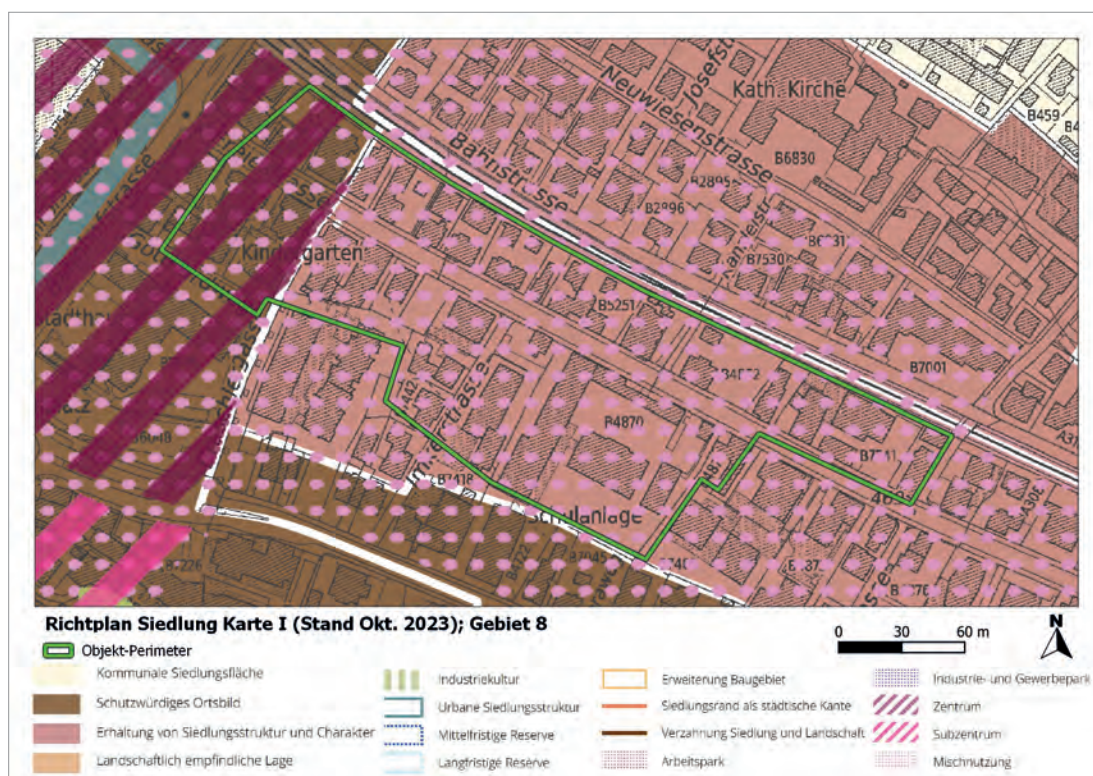


Abb 129:
Richtplan
Siedlung Karte I

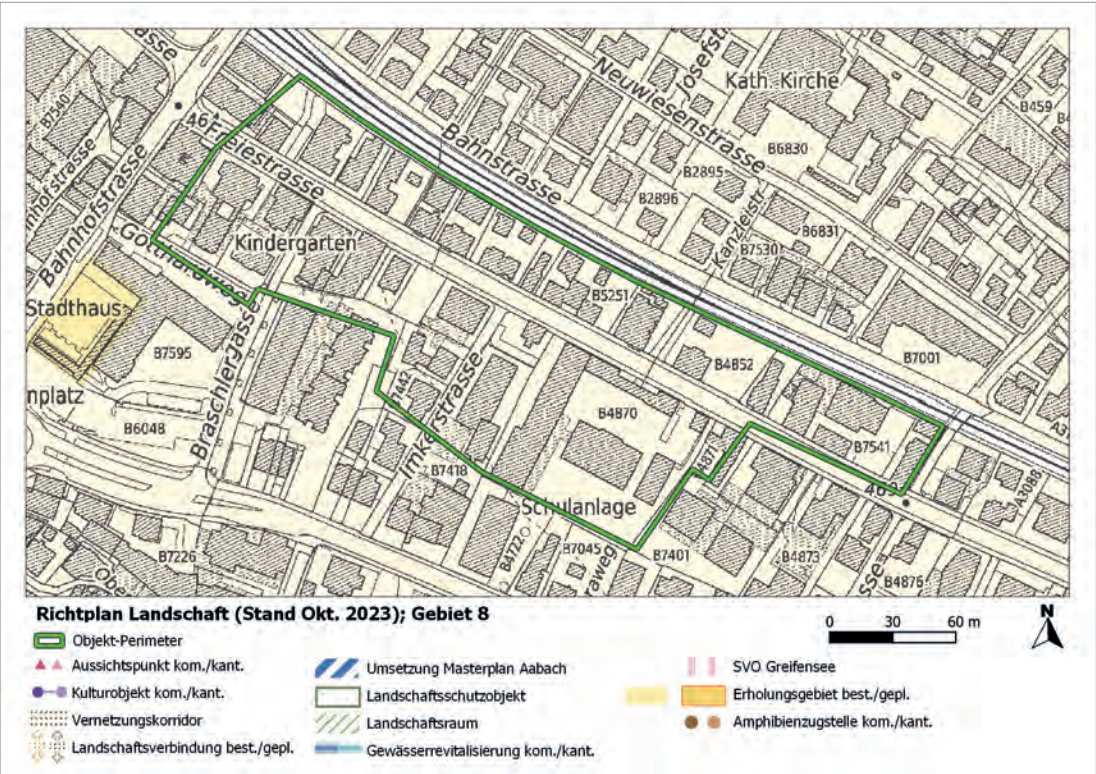


Abb 130:
Richtplan
Landschaft

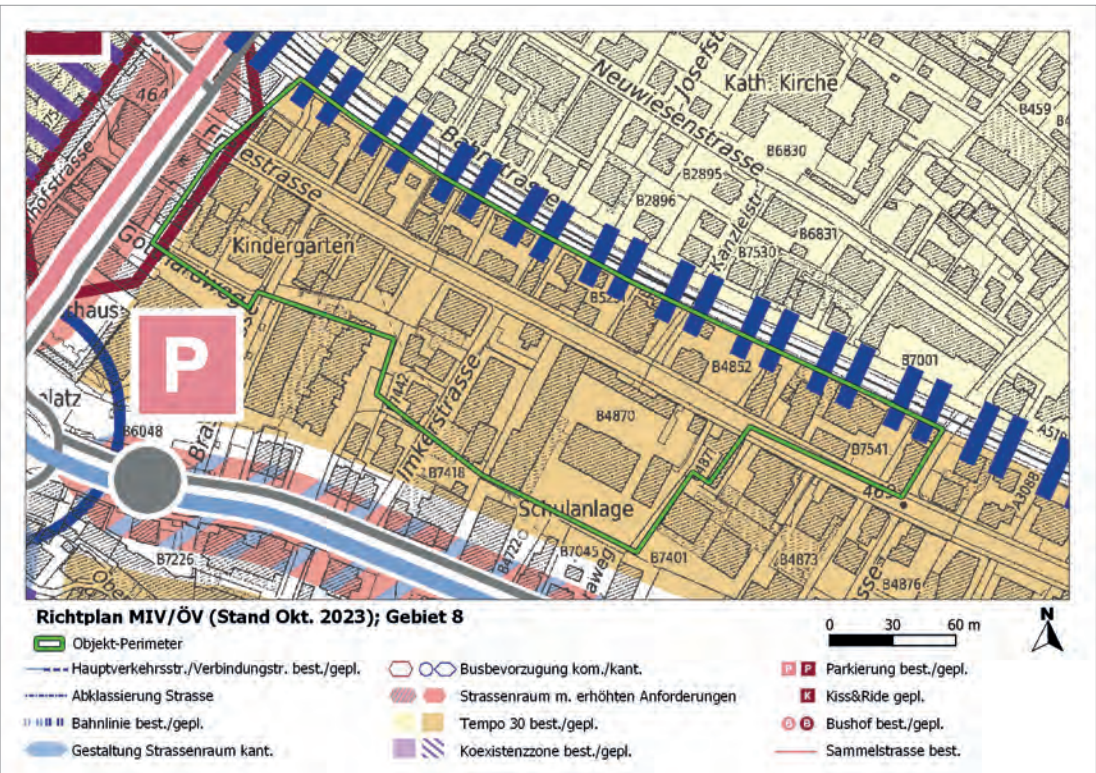


Abb 131:
Richtplan
Mobilität Karte I

B2 Welche künftige Nutzungsintensität gibt der Richtplan für den Ortsbildteil vor?

Die angestrebte Dichte nimmt im vorliegenden Gebiet von Westen nach Osten von einer sehr hohen Dichte bis zur mittleren Dichte ab. Die Dichtezuweisungen sind zwischen Bahnhofstrasse und Imkerstrasse höher gewählt als in der aktuellen Zonierung. Dies bedeutet eine Aufzonung. Im Bereich des schutzwürdigen Ortsbildes soll dieses jedoch mittels detailliertem Kernzonenplan gesichert werden, womit die anzustrebende Dichte zweitrangig wird.

Der Ausbaugrad ist sehr hoch.

Folgende Pläne sind in diesem Ortsbildteil relevant:

-  Richtplan bauliche Dichte
-  Richtplan Siedlungsstrukturen
-  Ausbaugrad Zonenplanung

Nutzungsintensivierung

teilweise	Nutzungsintensivierung im nordwestlichen Teil der Freiestrasse
-----------	--

Abweichungen zur heutigen Planung:

teilweise	Aufzonierung im nordwestlichen Teil der Freiestrasse
-----------	--

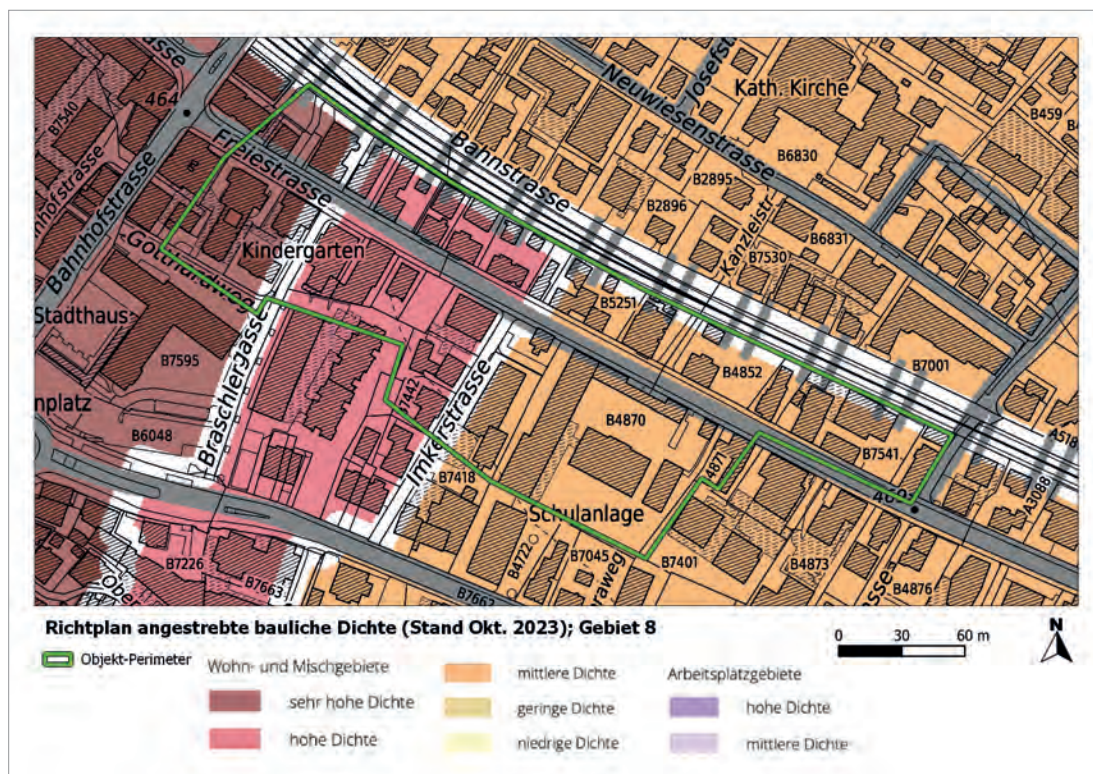


Abb 132:
Richtplan angestrebte
bauliche Dichte

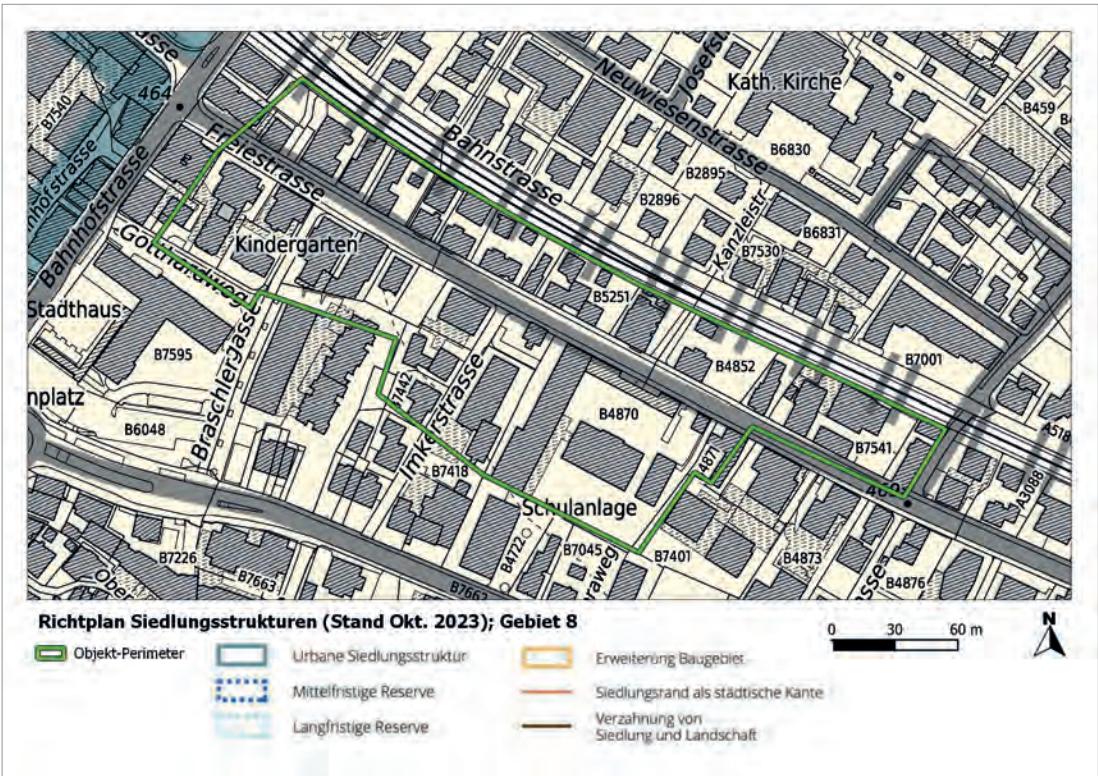


Abb 133:
Richtplan
Siedlungsstrukturen



Abb 134:
Ausbaugrad auf der
Grundlage der rechts-
gültigen Zonenplanung

C Interessenkonflikt und Handlungsbedarf

C1 Bestehen für den Ortsbildteil übergeordnete Instrumente zum Ortsbildschutz?

Für den Ortsbildteil bestehen keine übergeordneten Instrumente zum Ortsbildschutz. Lediglich die Schulanlage ist im Inventar der Natur- und Landschaftsschutzobjekte (INL) als Grünanlage bezeichnet. Der Ortsbildteil befindet sich im Perimeter für Arealüberbauungen. Die Baulinien sind insbesondere entlang der Freiestrasse überstellt und können ihre Funktion nicht wahrnehmen.

Einzelne Gebäude insbesondere im westlichen Bereich sind kommunal oder kantonal inventarisiert.

Folgende Pläne sind in diesem Ortsbildteil relevant:

	Inventarisierte und geschützte Objekte
	Baurechtliche Rahmenbedingungen
	Bauperiode
	Eigentümerstruktur
	Detailpläne für die Baugruppen

Übergeordneten Instrumente zum Ortsbildschutz

teilweise	Schulanlage im INL
-----------	--------------------

Denkmalschutz

teilweise	Einzelne Bauten geschützt oder inventarisiert
-----------	---

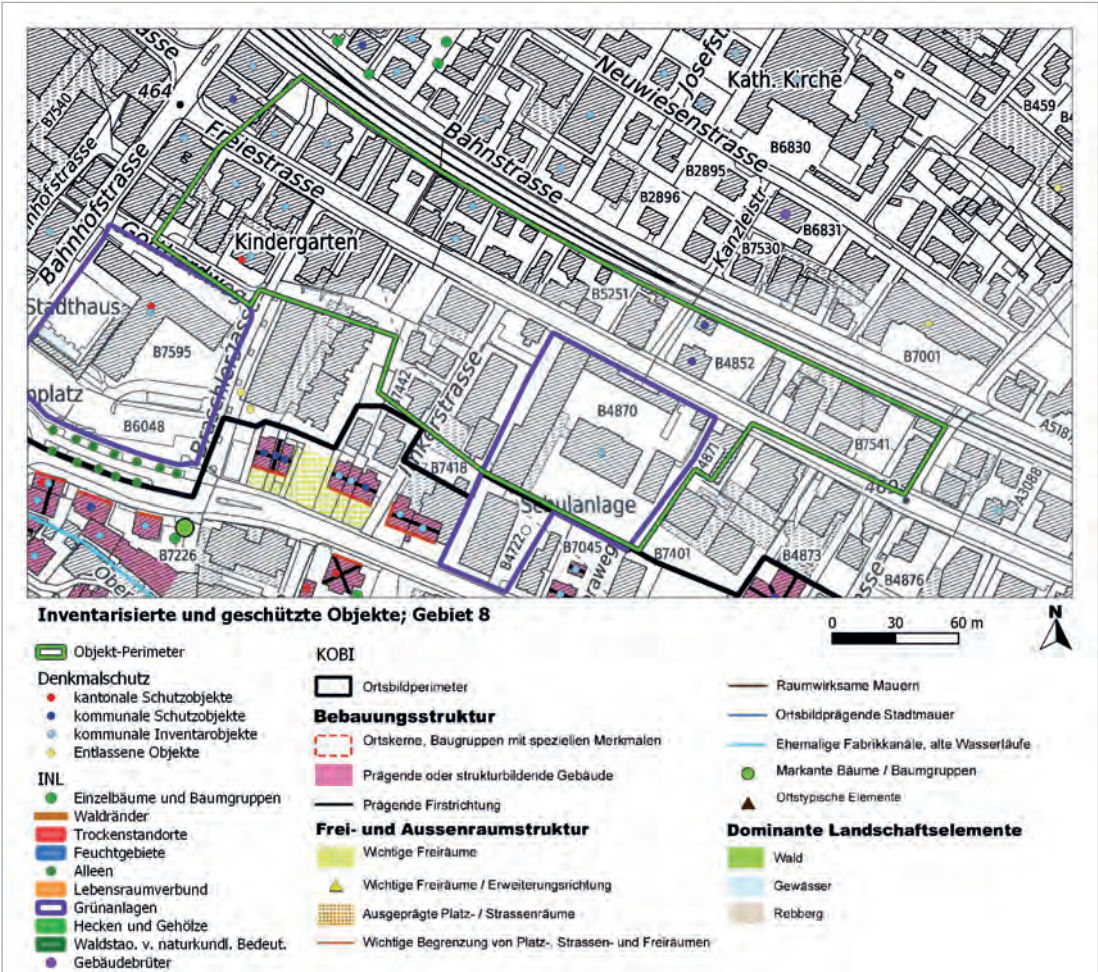


Abb 135:
Inventarisierte und
geschützte Objekte

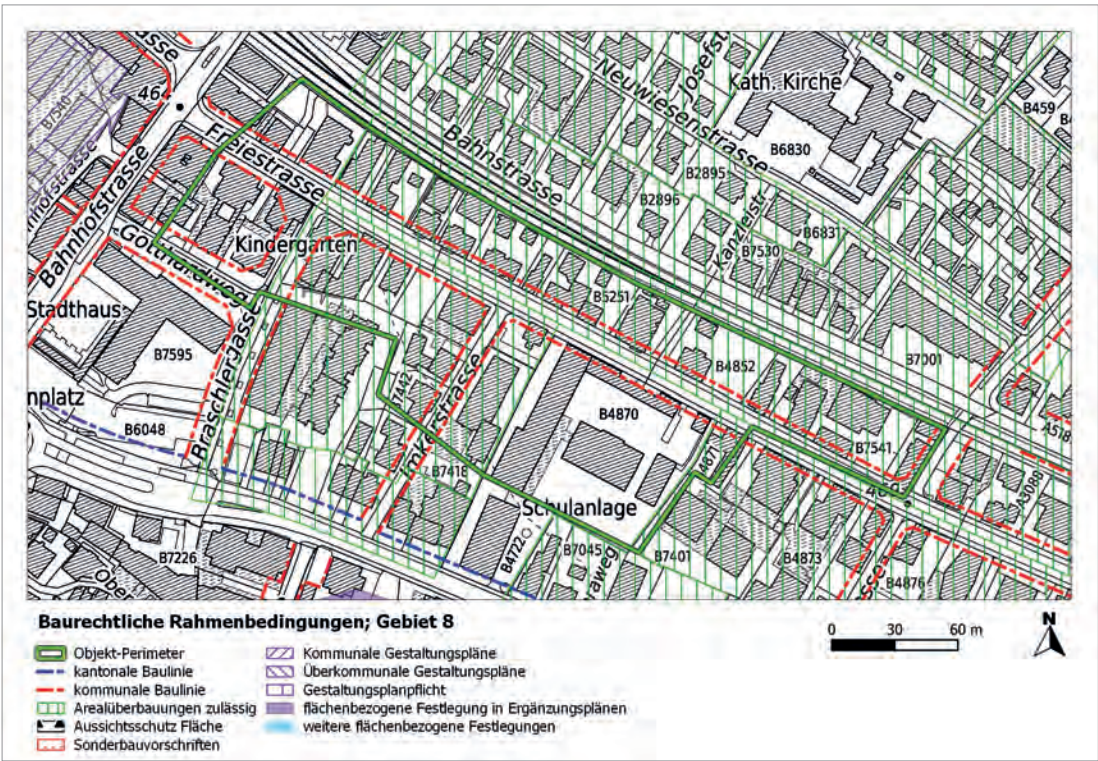


Abb 136:
Baurechtliche
Rahmenbedingungen

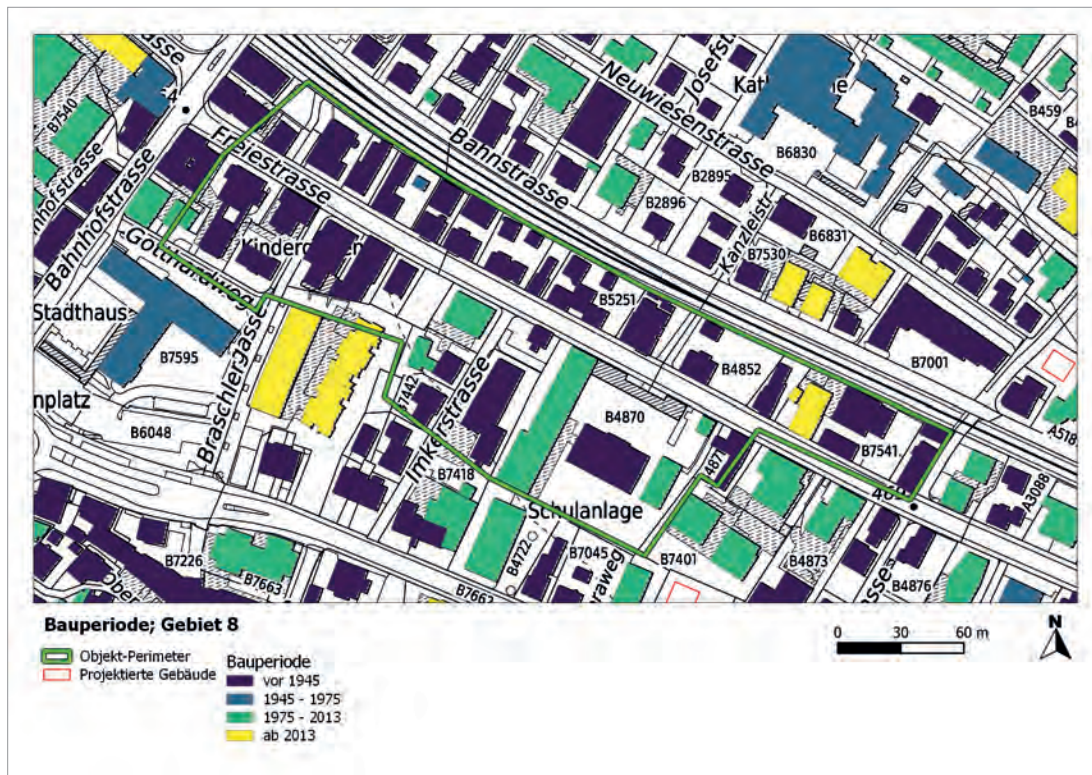


Abb 137:
Bauperiode

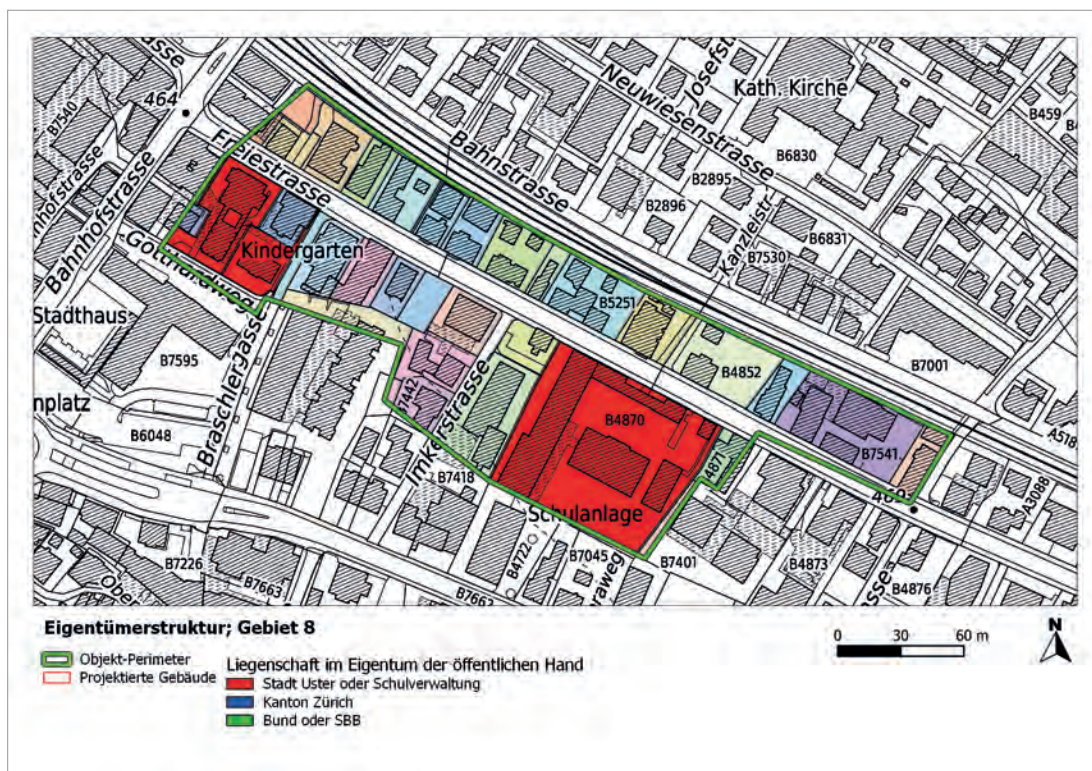


Abb 138:
Eigentümerstruktur

C2 Besteht ein Widerspruch zum Erhaltungsziel des ISOS?

C2.1 Gebiet 8 (B)

Das ISOS schreibt dem Ortsbildteil hohe räumliche, gewisse architekturhistorische Qualitäten sowie eine hohe Bedeutung zu und legt ein eher hohes Erhaltungsziel (B) fest.

- *Das ISOS beschreibt regelmässig angeordnete Arbeiterwohnhäuser. Die nördliche Strassenfassade wird als beeindruckende Strassenflucht mit Bauten, die dicht und mehrheitlich traufständig in einer Linie angeordnet sind, beschrieben. Die südliche Strassenfassade wird als weniger einheitlich beschrieben.*
- *Der westliche Bereich des Ortsbildteils im bahnhofnahen Bereich wird als eher aufwändiger gestaltet beschrieben.*

Der Abgleich der Vorgaben und Entwicklungsstrategien mit dem Erhaltungsziel des ISOS wird wie folgt zusammengefasst:

- *Für einen mehrheitlichen Bereich des Ortsbildteils definiert der Richtplan den Erhalt von Siedlungsstruktur und Charakter. Der Ortsbildteil ist zudem zu mindestens 90 % ausgenutzt. Es bestehen nur sehr geringe Nutzungsreserven. Durch die erwähnten Verdichtungsabsichten zwischen Bahnhofstrasse und Imkerstrasse wird eine bauliche Entwicklung ermöglicht.*

Das ISOS-Erhaltungsziel wird im Richtplan berücksichtigt.

- *Für den westlichen Bereich des Ortsbildteils definiert der Richtplan ein schutzwürdiges Ortsbild. Gleichzeitig wird hier eine sehr hohe Dichte angestrebt. Die Bauten in diesem Bereich sind umfänglich kommunal und kantonal inventarisiert.*

Das ISOS-Erhaltungsziel wird im Richtplan nicht berücksichtigt.

ISOS - Erhaltungsziel

B	„Erhalten der Struktur“ Anordnung und Gestalt der Bauten und Freiräume bewahren, für die Struktur wesentliche Elemente und Merkmale integral erhalten
---	--

Widerspruch der rechtsgültigen Planung und des Richtplans zum ISOS-Erhaltungsziel

teilweise	Der Ortsbildteil weist teilweise einen Widerspruch auf
-----------	--

D Fazit und Empfehlungen

D1 Kommunale Einschätzung

G 8: Bebauung an der 1862 erstellten Freiestrasse, regelmässig gereichte Wohnhäuser, teilweise mit Läden oder Restaurants im Erdgeschoss, in einer zweiten Reihe an der Bahnlinie Gewerbe- und Nebenbauten, v. a. 2. H. 19. Jh.



Erhaltungsziel B

Das ISOS-Erhaltungsziel steht teilweise im Widerspruch zur kommunalen Planung.

Das ISOS-Erhaltungsziel wird im Richtplan nur teilweise berücksichtigt.

→ Handlungsbedarf

→ Interessenabwägung erforderlich



D2 Veränderungsvorschläge aufgrund der Gesamtschau aller ISOS-Ortsbildteile:

→ Im Richtplan die Dichte im westlichen Bereich von hoher Dichte zu mittlerer Dichte verringern

D3 Vorschläge für die Umsetzung:

→ Keine Vorschläge für die Umsetzung

Die Stadt Uster wird die vorgeschlagenen Veränderungen für den Richtplan umsetzen. Eine weiterführende Interessenabwägung ist nachfolgend nicht mehr erforderlich.



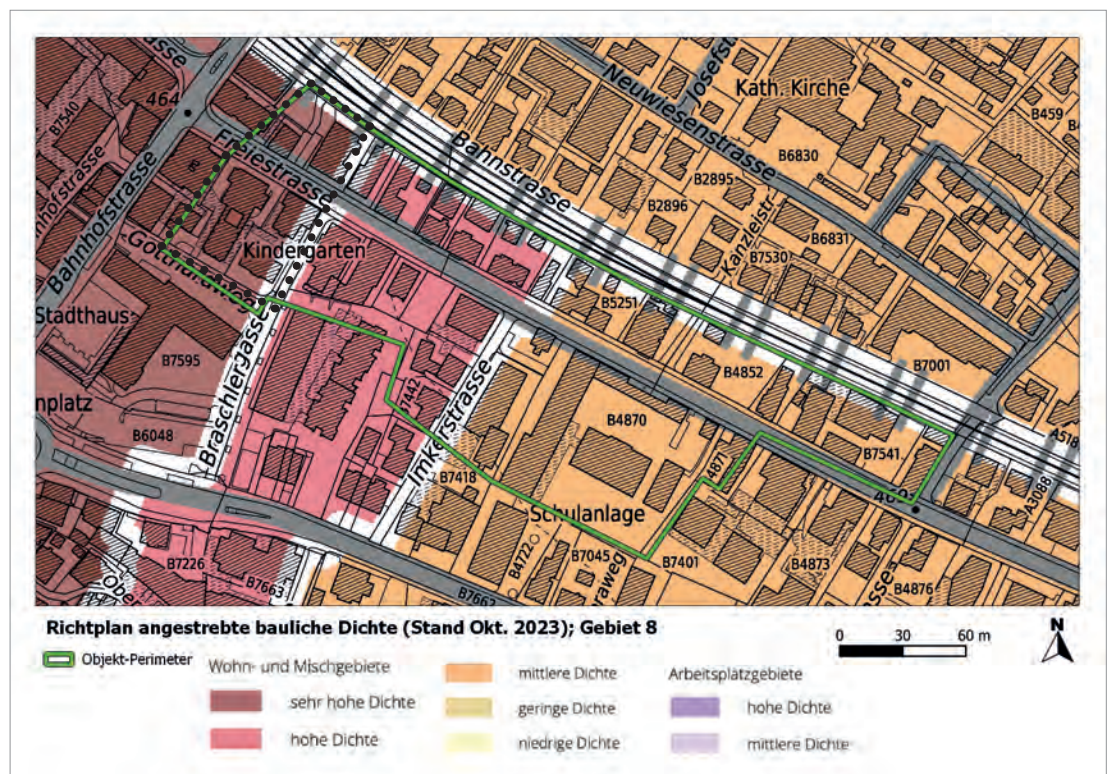


Abb 139:
Vorschlag:
Richtplan angestrebte
bauliche Dichte

G 9 - Bebauung an der Florastrasse



Abb 140: ISOS Uster 5745 Übersichtsplan

A Beschreibung des ISOS und Darstellung der Veränderungen seit der Aufnahme

A1 Würdigung des Ortsbildteils nach ISOS

Rechtwinklig dazu ziehen sich nach Osten vom Bahnhofsquartier bis Oberuster zwei Verkehrsachsen mit schützenswerter Bebauung (8, 9). (Quelle I)

Von der Freiestrasse zweigen rechtwinklig nach Südwesten mehrere Querachsen ab, die in die Florastrasse münden. Diese ältere Verbindungsachse nach Oberuster verläuft ungefähr 120 Meter südlich der Freiestrasse – in einer flachen Kurve vom Kreuzungsbereich mit dem Nierenkreisel bis zum Ortseingang von Oberuster. Die Bebauung setzt sich vorwiegend aus locker angeordneten Villen und stattlichen Wohnhäusern des 19. Jahrhunderts mit zugehörigen Nebengebäuden zusammen. Sie stehen zum Teil von der Strasse zurückgesetzt in parkähnlichen Gärten mit bemerkenswert altem Baumbestand. Auf der südlichen Strassenseite bilden der Parkplatz vor dem Schwimmbad (0.0.2) und eine Mehrfamilienhaussiedlung (9.0.3) einen Unterbruch. Besonders auffällig ist die von der Fabrikantenfamilie Heusser-Staub 1921 errichtete Kinderkrippe (0.0.3), die in einen grossen Garten eingebettet ist und

den Strassenraum durch ihren Portikus mit ornamentaler Sgraffito-Dekoration im Giebfeld prägt. Den Auftakt im Westen bildet nördlich der Strasse ein eindrückliches Ensemble aus ländlichen Wohn- und Gewerhebauten (9.1). An der Strasse stehen hinter reizvollen Gärten zurückgesetzt zwei Flarzhäuser, die an diesem ansonsten sehr städtisch geprägten Bereich – u. a. durch den grossen Parkplatz beim Stadthaus, die breite Verkehrsachse und die Neubauten (II) – einen wohlthuenden Gegenpol setzen.

Im Hinterbereich liegen kleinere, verschachtelt um Hinterhöfe angeordnete Giebelbauten. Südlich der Florastrasse steht schräg gegenüber der Flarzbauten die ehemalige Fabrikantenvilla Zangger von 1851 (9.0.1). Von der Freiestrasse her tritt der mächtige Walmdachbau mit Eckpilastern und Hausteinelisenen imposant in Erscheinung, da eine Querachse den Blick direkt auf ihn lenkt. Daneben befindet sich hinter einem Vorplatz die ehemalige Spinnerei Zangger (9.0.2), ein schlichter viergeschossiger Giebelbau, der heute als Wohn-, Büro- und Schulgebäude genutzt wird. (Quelle II)

Quelle:
ISOS Uster,
2. Fassung März.2012,
S. 27

Quelle:
ISOS Uster,
2. Fassung März.2012,
S. 32 f.



Abb 141:
Luftbild

G 9: Bebauung an der Florastrasse, vorwiegend herrschaftliche Wohnhäuser mit zugehörigen Nebengebäuden in Gärten mit teilweise altem Baumbestand, v. a. 19./A. 20. Jh., einige neuere Wohnbauten.

A. 1.1 Räumliche Qualität	/
A. 1.2 Architekturhistorische Qualität	X
A. 1.3 Bedeutung	X
Erhaltungsziel	B

B 9.1: Ensemble mit älteren Wohn- und Gewerbebauten darunter zwei Flarzhäuser, reizvolle Gärten und Hinterhöfe, 17.–19. Jh.

A. 1.1 Räumliche Qualität	/
A. 1.2 Architekturhistorische Qualität	/
A. 1.3 Bedeutung	/
Erhaltungsziel	B

Legende:

	Besondere Qualitäten
	Gewisse Qualitäten
	Ohne besondere Qualitäten

G 9: Bebauung an der Brunnenstrasse, Fortsetzung der Bahnhofsachse nördlich der Bahnlinie, Wohnhäuser teilweise mit Ladeneinbauten, Gewerbebetriebe, v. a. ab E. 19. Jh., vereinzelt ältere Bauten

E 9.0.1	Ehem. Fabrikantenvilla Zangger an prominenter Position in der Achse einer Querstrasse, grosser Neurenaissancebau mit Walmdach, 1851	Erhaltungsziel A
9.0.2	Ehem. Spinnerei Zangger, viergeschossiger Bau mit flachem Satteldach, 1836, niedrigerer Anbau im Osten 2008/09.	Hinweis
9.0.3	Siedlung mit Mehrfamilienhäusern, E. 20. Jh., östlich davon Baugrube zum Zeitpunkt der Aufnahme	Hinweis
9.0.4	Fünfgeschossiger Wohnblock mit Flachdach, 1960/70er-Jahre	Hinweis

Quelle:

ISOS Uster,
2. Fassung März.2012,
S. 16

B 9.1: Von älteren Bauten gesäumter oberer Abschnitt der Brunnenstrasse, schmuckvolle Villen und einfachere Wohnhäuser, v. a. 4. V.19. Jh.

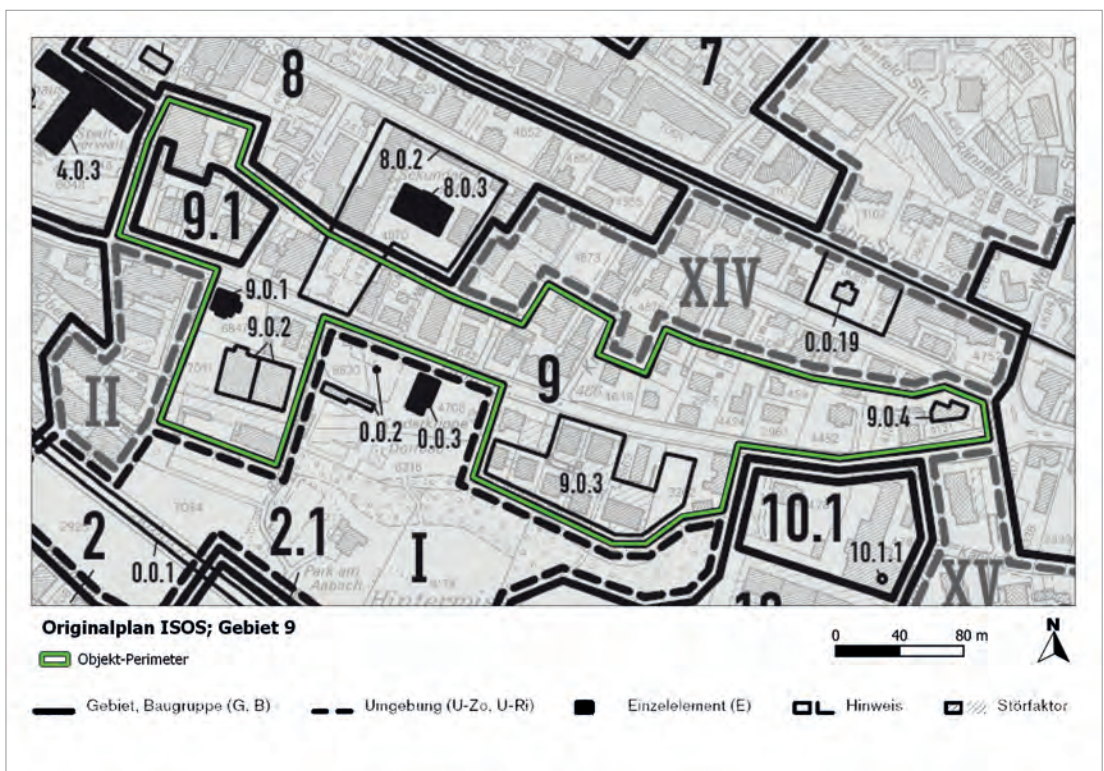


Abb 142:
Originalplan ISOS

A2 Hat sich der Ortsbildteil seit der ISOS-Aufnahme verändert?

Der Ortsbildteil liegt vorwiegend in der Wohnzone mit Gewerbebeileichterung W2/40 und W2/50. Ein süd-westlicher kleiner Teil wird als Kernzone K3/4 definiert. Die Turnhalle der Schulanlage befindet sich in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen.

Der ISOS-Ortsbildteil hat sich seit der ISOS-Aufnahme teilweise verändert. Seit 2012 wurden einzelne Neubauten errichtet, die die Struktur des Ortsbildteils nicht wesentlich beeinträchtigen. Die grossvolumigen Neubauten sind aus dem Strassenraum nur entlang der Braschlerstrasse ersichtlich. Diese Neubauten tangieren auch die Baugruppe B 9.1.

Veränderungen:

teilweise	Der ISOS-Ortsbildteil hat sich seit der ISOS-Aufnahme teilweise verändert
-----------	---

Auswirkungen der Veränderungen:

teilweise	Die Neubauten verändern die Wirkung des Ortsbildteils lokal
-----------	---

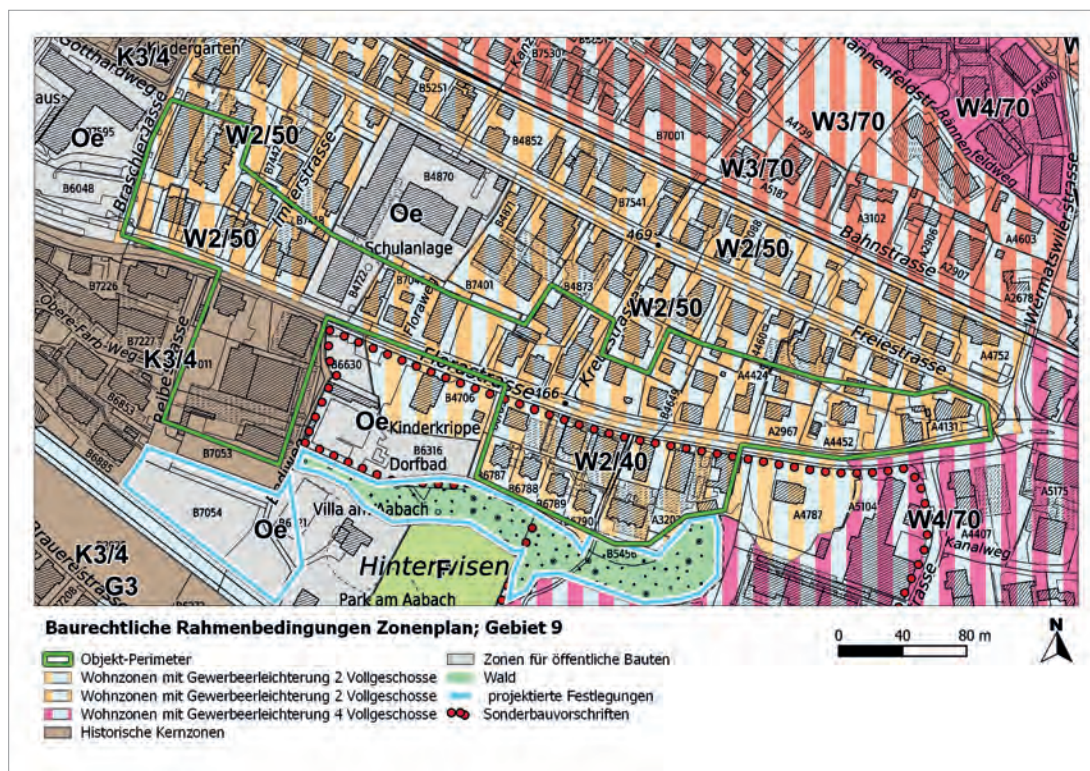


Abb 143:
Zonenplan

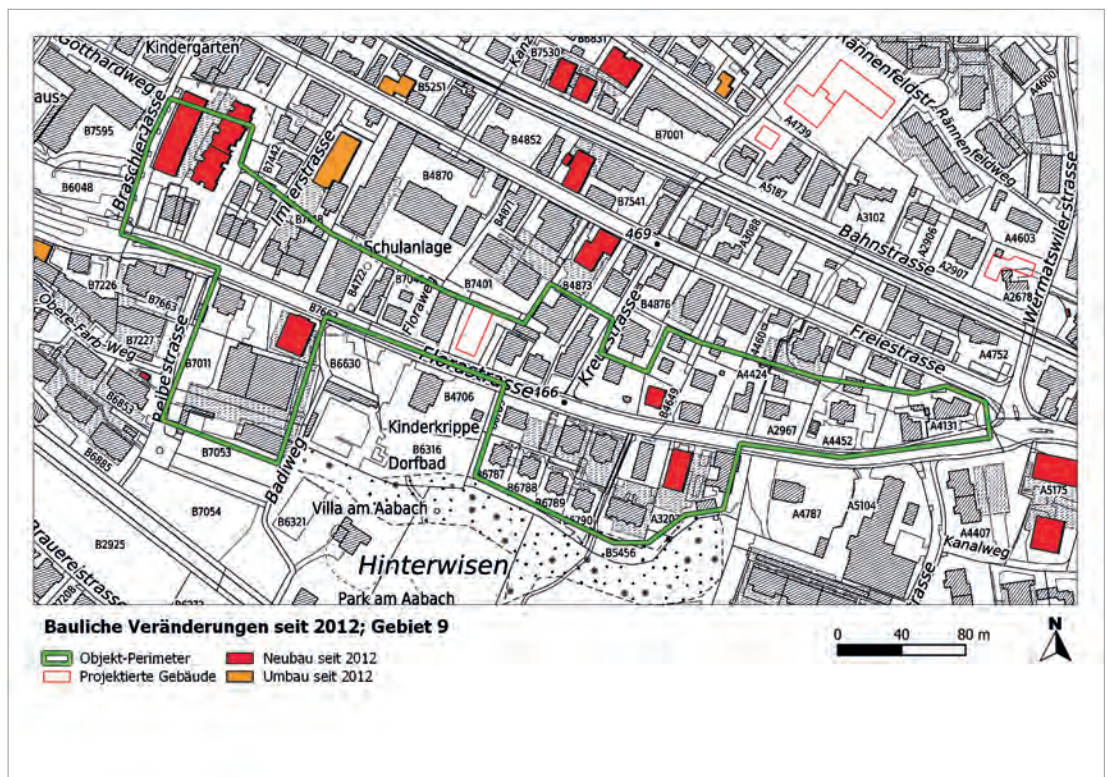


Abb 145:
Veränderungen seit
2012 und bewilligte
Bauprojekte
für ISOS G 9



Abb 144:
Veränderungen seit
2012 und bewilligte
Bauprojekte
für ISOS B 9.1

B Entwicklungsabsichten nach Richtplan Siedlung

B1 Welche Entwicklung gibt der Richtplan Siedlung für den Ortsbildteil vor?

Das im Richtplan bezeichnete schutzwürdige Ortsbild, welches den grössten Teil von G 9 umfasst, soll gewahrt und dabei die Qualitäten gestärkt und weiterentwickelt werden. Ein detaillierter Kernzonenplan soll die gewünschte Entwicklung sicherstellen. Im restlichen Teil ist die Wahrung von Struktur und Charakter vorgegeben. Es soll dabei die Weiterentwicklung mit Stärkung der Qualitäten mit Quartiererhaltungszone in verträglichem Masse ermöglicht werden. Nördlich der Florastrasse ist eine Entwicklung als Standort für Büro- und Dienstleistungsnutzungen gemischt mit Wohnen vorgesehen.

Die Florastrasse gilt als Strassenraum mit erhöhten Anforderungen.

Folgende Pläne sind in diesem Ortsbildteil relevant:

- ☒ Richtplan Siedlung Karte I
- ☒ Richtplan Landschaft
- ☒ Richtplan Verkehr

Entwicklungsabsicht

nein	Keine Entwicklungsabsicht
------	---------------------------

Abweichungen zur heutigen Planung:

ja	Die Kernzone wird erweitert
----	-----------------------------

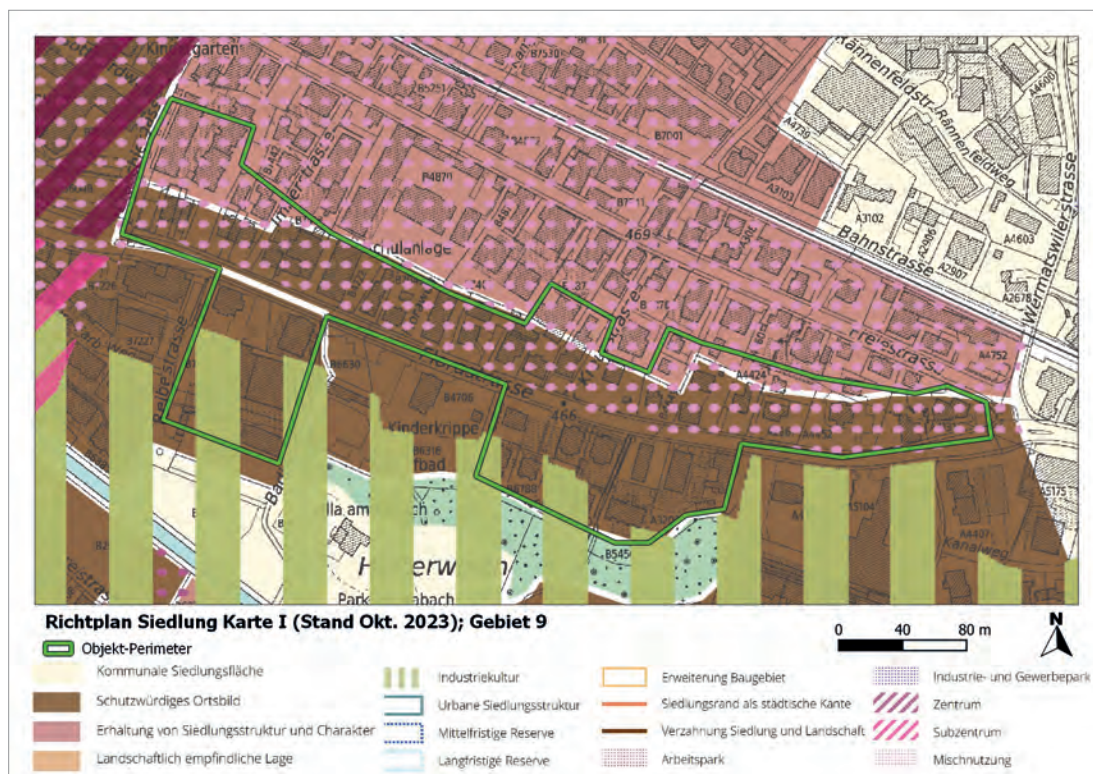


Abb 146:
Richtplan
Siedlung Karte I

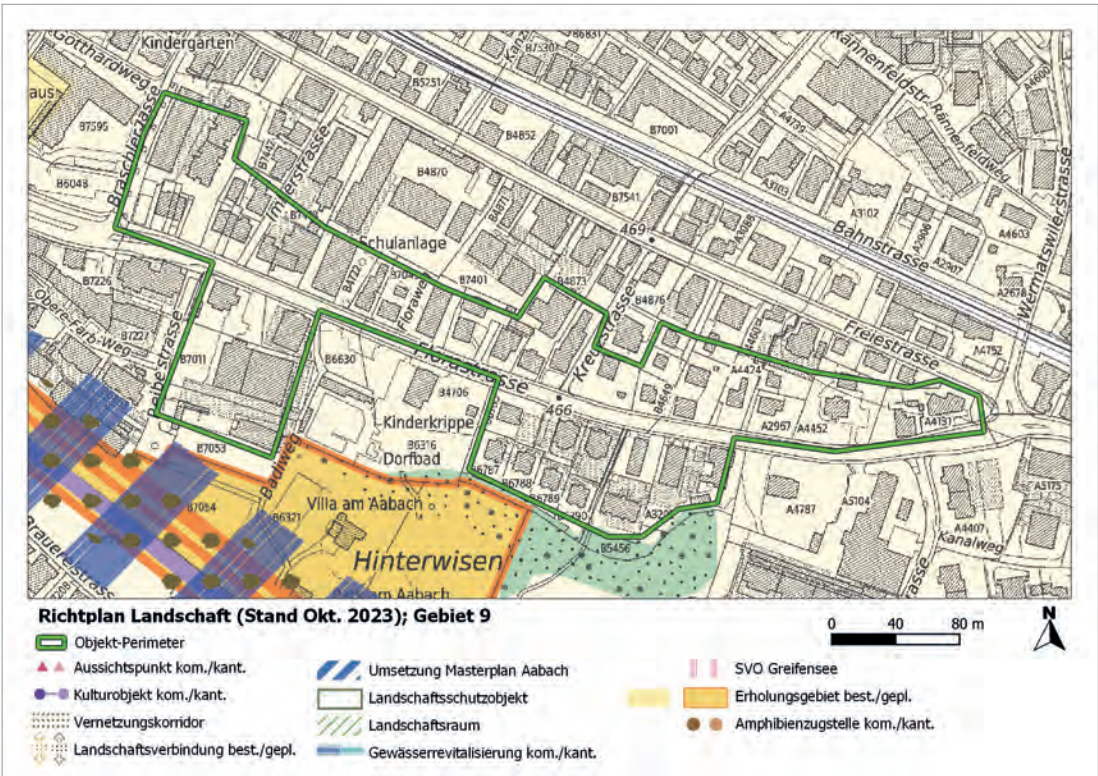


Abb 147:
Richtplan Landschaft

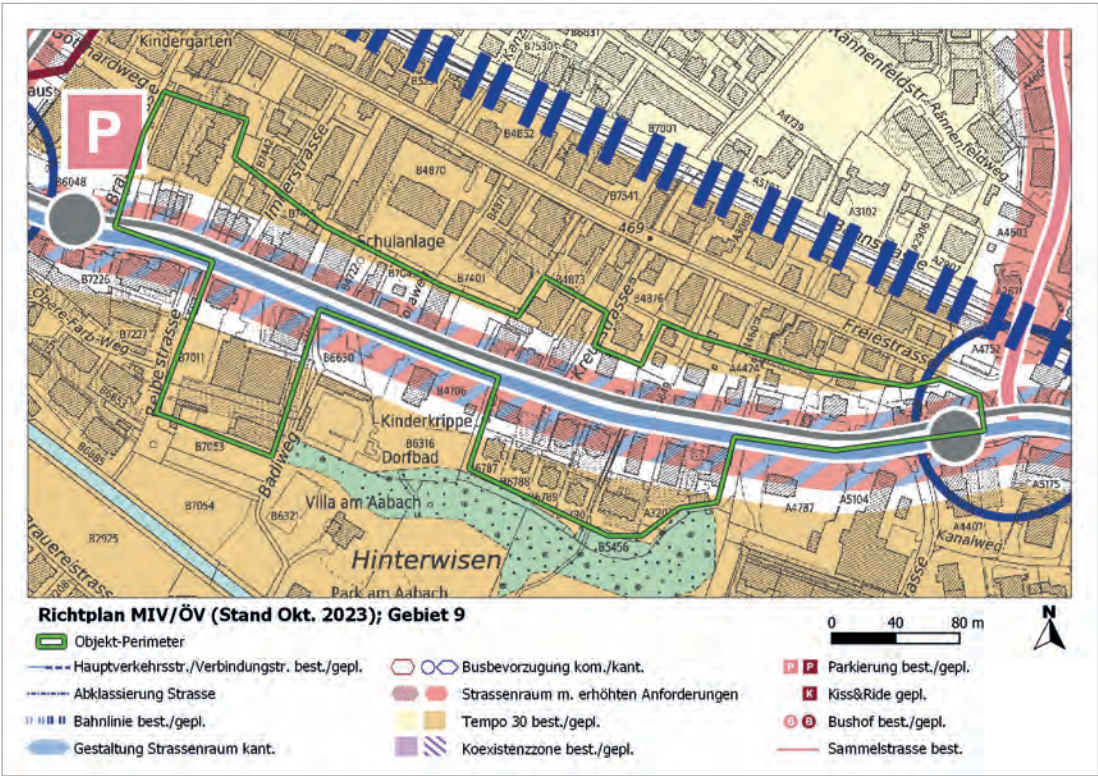


Abb 148:
Richtplan
Mobilität Karte I

B2 Welche künftige Nutzungsintensität gibt der Richtplan für den Ortsbildteil vor?

Die mittlere Dichte entspricht mehrheitlich der heutigen Zonierung. Östlich des Dorfbads wird eine leichte Verdichtung angestrebt. Auch die hohe Dichte bedeutet eine Aufzoning. Im Bereich des schutzwürdigen Ortsbildes soll dieses jedoch mittels detailliertem Kernzonenplan gesichert werden, womit die anzustrebende Dichte zweitrangig wird. In Kernzonen ergibt sich die vorherrschende bauliche Dichte aus historischen Bauten und den laut den Grundmassen der BZO möglichen Volumina, welche von der Stadtbildkommission als ortsbildverträglich beurteilt wurden.

Südlich der Florastrasse und östlich der Kreuzstrasse ist der Ausbaugrad mit 50 - 70 % nicht so hoch. Die restlichen Bereiche haben eine sehr gute Ausnützung.

Folgende Pläne sind in diesem Ortsbildteil relevant:

-  Richtplan bauliche Dichte
-  Richtplan Siedlungsstrukturen
-  Ausbaugrad

Nutzungsintensivierung

teilweise	Nutzungsintensivierung im nordwestlichen Teil der Florastrasse
-----------	--

Abweichungen zur heutigen Planung:

teilweise	Aufzoningierung im nordwestlichen Teil der Florastrasse
-----------	---

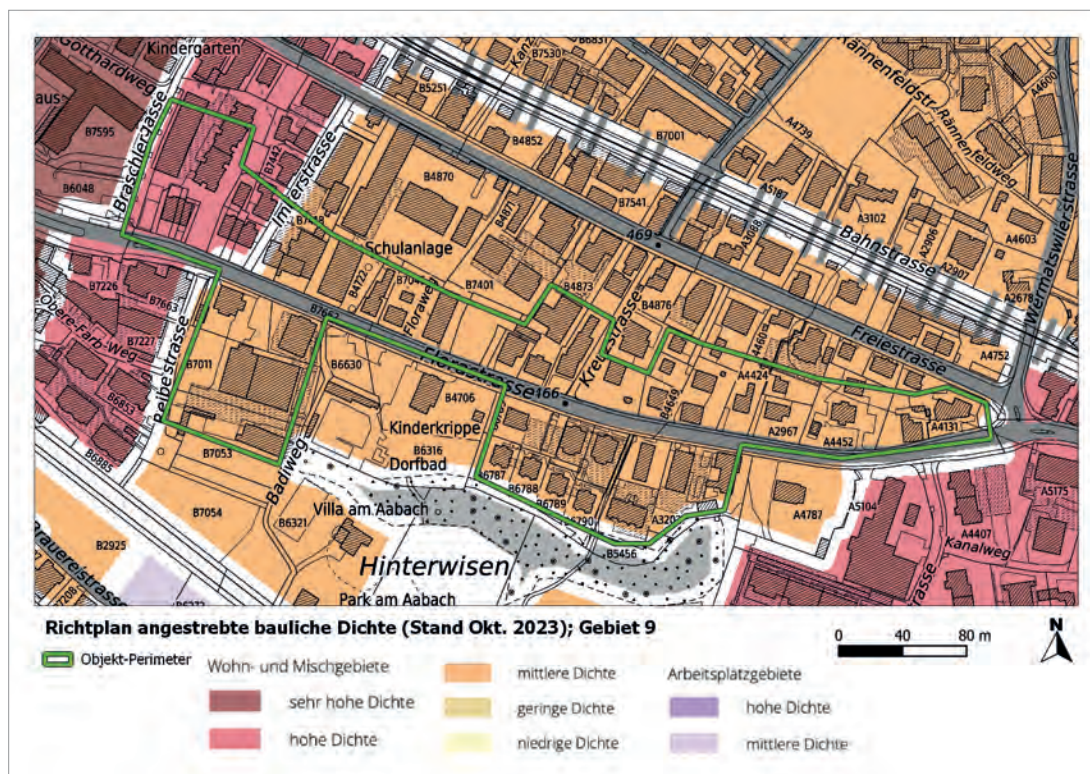


Abb 149:
Richtplan angestrebte
bauliche Dichte

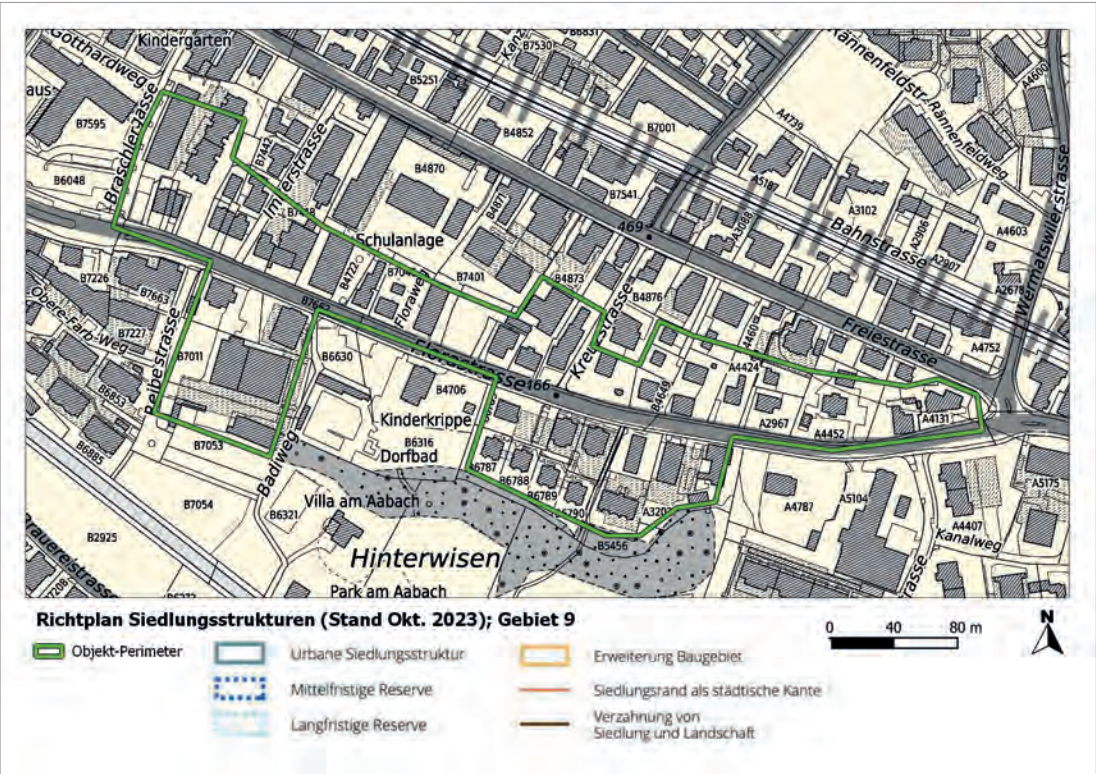


Abb 150:
Richtplan
Siedlungsstrukturen

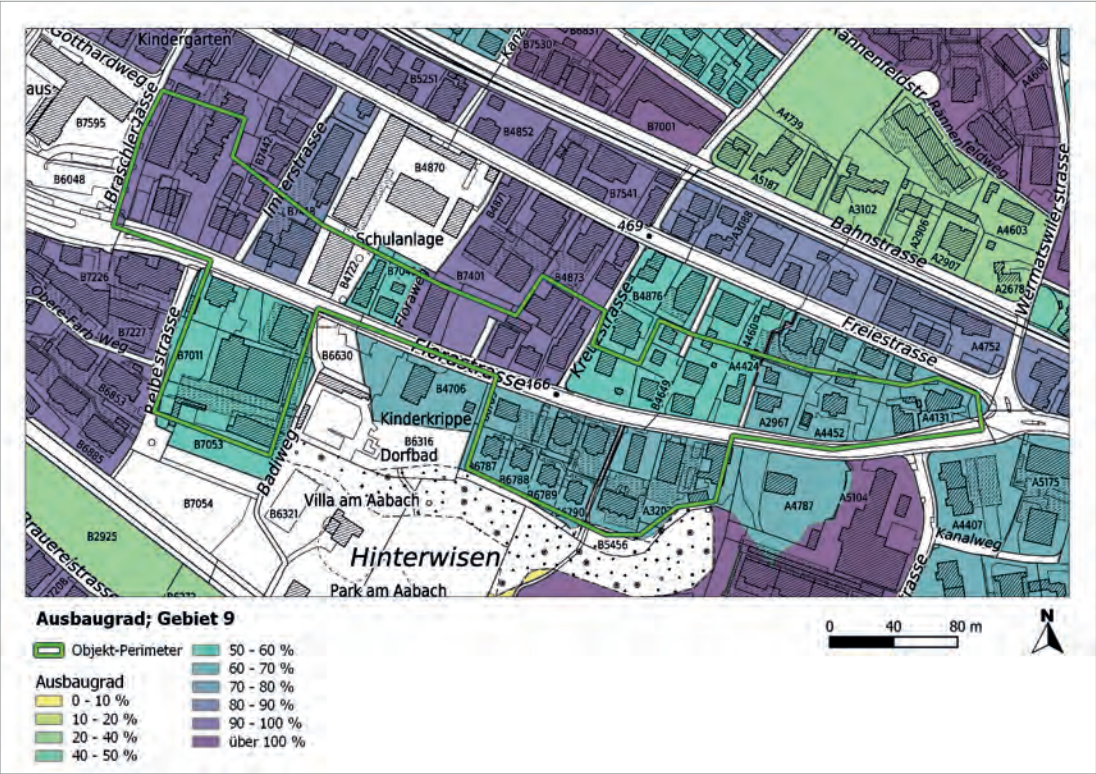


Abb 151:
Ausbaugrad auf der
Grundlage der rechts-
gültigen Zonenplanung

C Interessenkonflikt und Handlungsbedarf

C1 Bestehen für den Ortsbildteil übergeordnete Instrumente zum Ortsbildschutz?

Für den Ortsbildteil bestehen übergeordnete Instrumente zum Ortsbildschutz. Es befindet sich annähernd vollumfänglich im Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommuna-ler Bedeutung (KOB). Im Nordwesten befindet sich ein kleiner Bereich nicht im KOB. Hier sind Neubauten nach Erstellung des ISOS zu finden. Für einen Ortsbildteil südlich der Florastrasse gelten bestehende Sonderbauvorschriften.

Folgende Pläne sind in diesem Ortsbildteil relevant:

☒	Inventarisierte und geschützte Objekte
☒	Baurechtliche Rahmenbedingungen
☒	Bauperiode
☐	Eigentümerstruktur
☐	Detailpläne für die Baugruppen

Ein Grossteil der Gebäude ist kommunal oder kantonal inventarisiert.

Übergeordneten Instrumente zum Ortsbildschutz

ja	Ortsbildteil ist mehrheitlich im Perimeter des KOB Sonderbauvorschriften
----	---

Denkmalschutz

teilweise	Einzelne Bauten geschützt oder inventarisiert
-----------	---

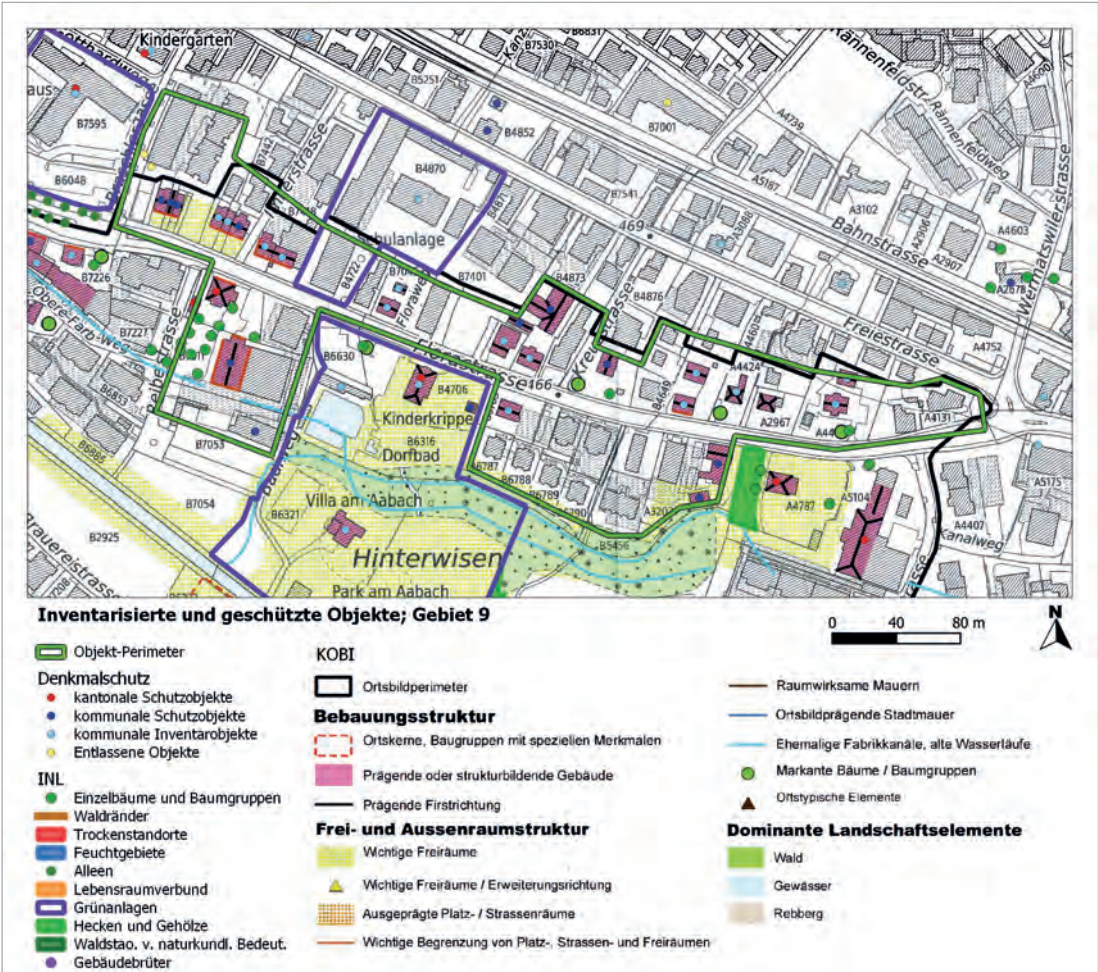


Abb 152:
Inventarisierte und geschützte Objekte

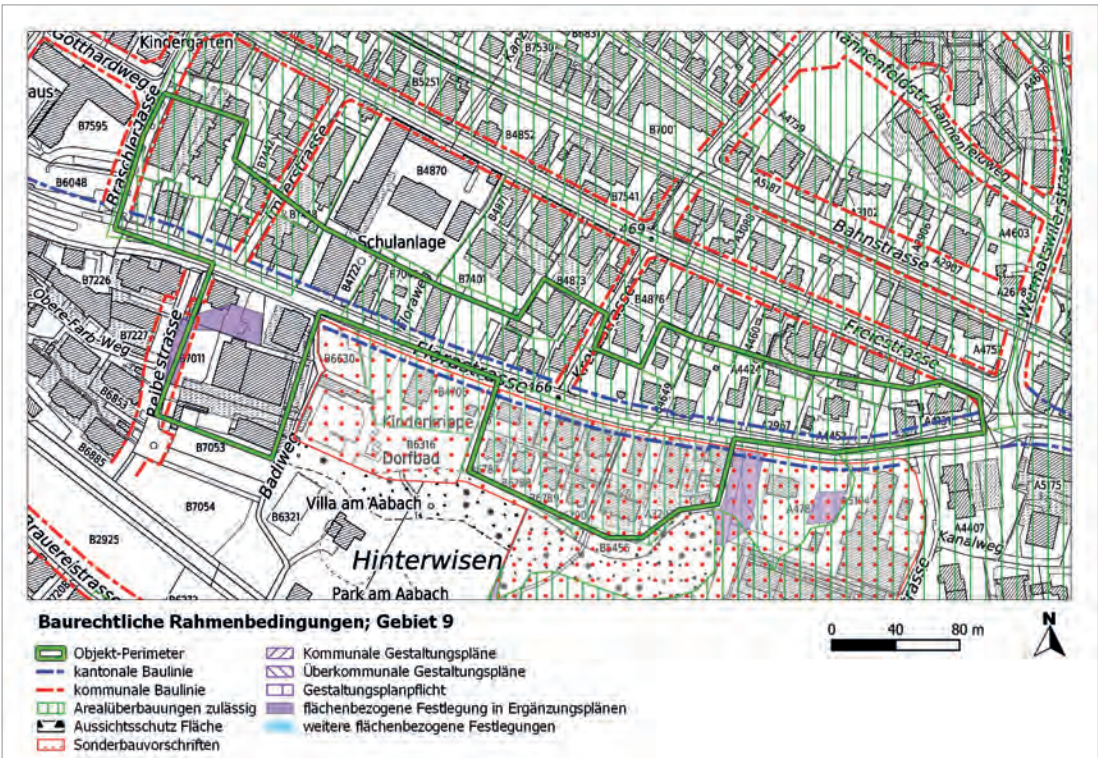


Abb 153:
Baurechtliche Rahmenbedingungen

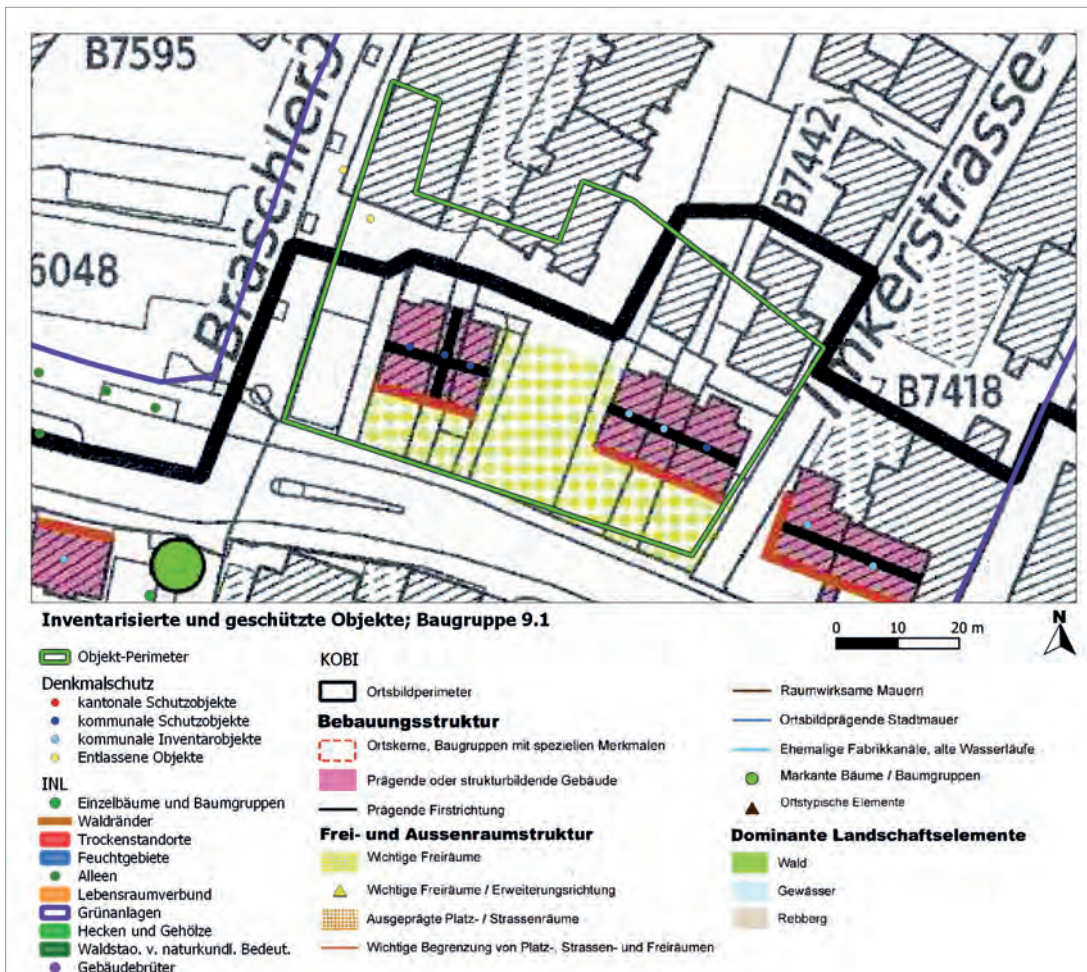


Abb 154:
Inventarisierte und
geschützte Objekte
für ISOS B 9.1

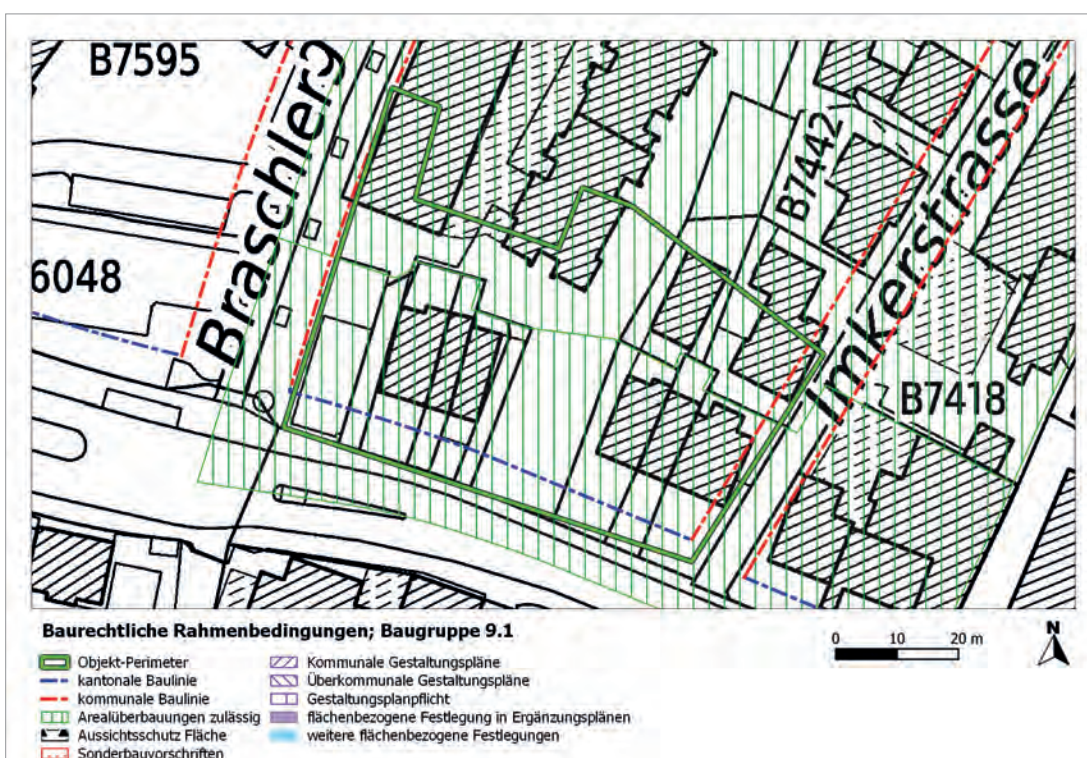


Abb 155:
Baurechtliche
Rahmenbedingungen
für ISOS B 9.1

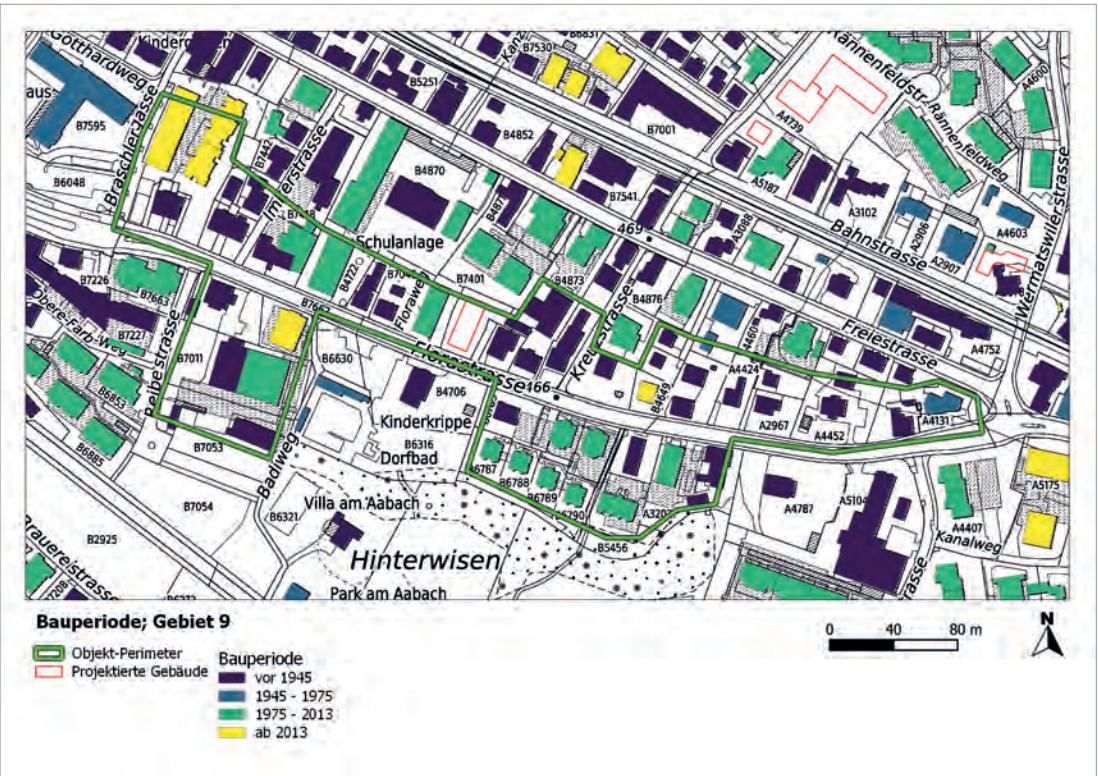


Abb 156:
Bauperiode

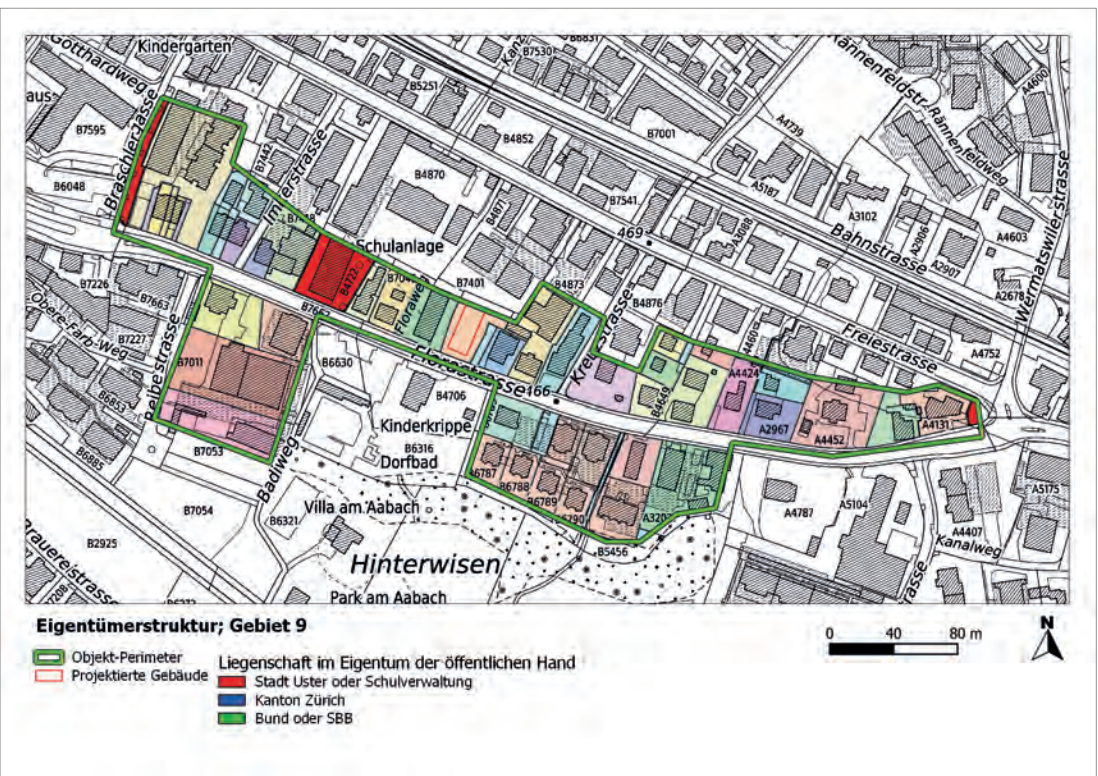


Abb 157:
Eigentümerstruktur

C2 Besteht ein Widerspruch zum Erhaltungsziel des ISOS?

Das ISOS Gebiet 9 enthält weitere Baugruppen mit abweichenden Erhaltungszielen. Nachfolgend wird das Gebiet und die Baugruppen separat betrachtet.

C2.1 Gebiet 9 (B)

Das ISOS schreibt dem Ortsbildteil G 9 gewisse räumliche, hohe architekturhistorische Qualitäten sowie eine hohe Bedeutung zu und legt ein eher hohes Erhaltungsziel (B) fest.

- *Das ISOS beschreibt eine lockere Anordnung von Villen und stattlichen Wohnhäusern in parkähnlichen Gärten mit bemerkenswert altem Baumbestand entlang der historisch bedeutenden Florastrasse.*

Der Abgleich der Vorgaben und Entwicklungsstrategien mit dem Erhaltungsziel des ISOS wird wie folgt zusammengefasst:

- *Die im ISOS gewürdigte Bebauung entlang der Florastrasse befindet sich fast umfänglich im KOB. Der Ortsbildteil ist im Richtplan als schutzwürdiges Ortsbild gekennzeichnet. Einzig die rückwärtigen Bereiche sind als Erhaltung von Siedlungsstruktur und Charakters definiert.*

Das ISOS-Erhaltungsziel wird im Richtplan berücksichtigt.

- *Der westliche Teil wird als hohe Dichte definiert. Dies ist bei Strukturerhalt nicht möglich. Aufgrund der inventarisierungen und des KOB ist die ausschöpfung der hohen Dichte nicht möglich.*

Das ISOS-Erhaltungsziel wird im Richtplan nicht berücksichtigt.

ISOS - Erhaltungsziel

B	„Erhalten der Struktur“ Anordnung und Gestalt der Bauten und Freiräume bewahren, für die Struktur wesentliche Elemente und Merkmale integral erhalten
---	--

Widerspruch der rechtsgültigen Planung und des Richtplans zum ISOS-Erhaltungsziel

teilweise	Der Ortsbildteil weist teilweise einen Widerspruch auf
-----------	--

C2.2 Baugruppe 9.1 (A)

Das ISOS schreibt dem Ortsbildteil B 9.1 gewisse räumliche und architekturhistorische Qualitäten sowie eine gewisse Bedeutung zu und legt ein hohes Erhaltungsziel (A) fest.

- *Das ISOS beschreibt den Ortsbildteil als Auftakt des Gebiets G 9 mit ländlichen Wohn- und Gewerbebauten. Die beschriebenen Arbeiterhäuser (Flarzhäuser) setzen einen wohltuenden Gegenpol zum städtisch geprägten Bereich um das Stadthaus. Im rückwärtigen Bereich ist dieser Ortsbildteil seit der Aufnahme des ISOS verändert. Die entstandenen Neubauten respektieren diese Zeitzeugen und stehen in einem rücksichtsvollen Abstand versetzt. In diesem Bereich des Ortsbildteils sind die ISOS-Qualitäten nicht mehr vorhanden.*

Der Abgleich der Vorgaben und Entwicklungsstrategien mit dem Erhaltungsziel des ISOS wird wie folgt zusammengefasst:

- *Die im ISOS gewürdigten Arbeiterhäuser sind kommunal bzw. kantonal inventarisiert. Eine grösstmögliche Schonung der Substanz kann sichergestellt werden.*

Das ISOS-Erhaltungsziel wird im Richtplan berücksichtigt.

ISOS - Erhaltungsziel

A	„Erhalten der Substanz“ Alle Bauten, Anlageteile und Freiräume integral erhalten, störende Eingriffe beseitigen
---	--

Widerspruch der rechtsgültigen Planung und des Richtplans zum ISOS-Erhaltungsziel

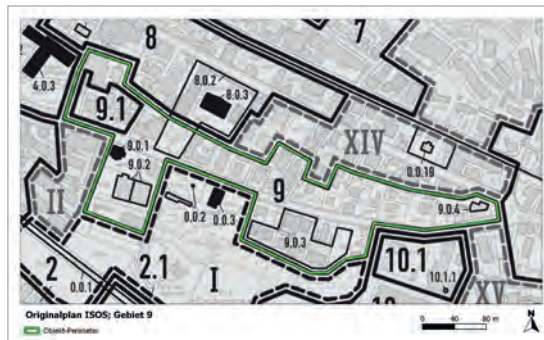
nein	Der Ortsbildteil weist keinen Widerspruch auf
------	---

D Fazit und Empfehlungen

D1 Kommunale Einschätzung

G 9: Bebauung an der Florastrasse, vorwiegend herrschaftliche Wohnhäuser mit zugehörigen Nebengebäuden in Gärten mit teilweise altem Baumbestand, v. a. 19./A. 20. Jh., einige neuere Wohnbauten

Erhaltungsziel B



B 9.1: Ensemble mit älteren Wohn- und Gewerbebauten darunter zwei Flarzhäuser, reizvolle Gärten und Hinterhöfe, 17.–19. Jh.

Erhaltungsziel A



Das ISOS-Erhaltungsziel steht bei dem **Gebiet 9** teilweise im Widerspruch zur kommunalen Planung.

Das ISOS-Erhaltungsziel wird im Richtplan teilweise berücksichtigt.

→ Handlungsbedarf

→ Interessenabwägung erforderlich



Das ISOS-Erhaltungsziel steht bei der **Baugruppe 9.1** nicht im Widerspruch zur kommunalen Planung.

Das ISOS-Erhaltungsziel wird im Richtplan berücksichtigt.

→ Kein Handlungsbedarf

→ Keine Interessenabwägung erforderlich



D2 Veränderungsvorschläge aufgrund der Gesamtschau aller ISOS-Ortsbildteile:

→ Im Richtplan die Dichte im westlichen Bereich von hoher Dichte zu mittlerer Dichte verringern

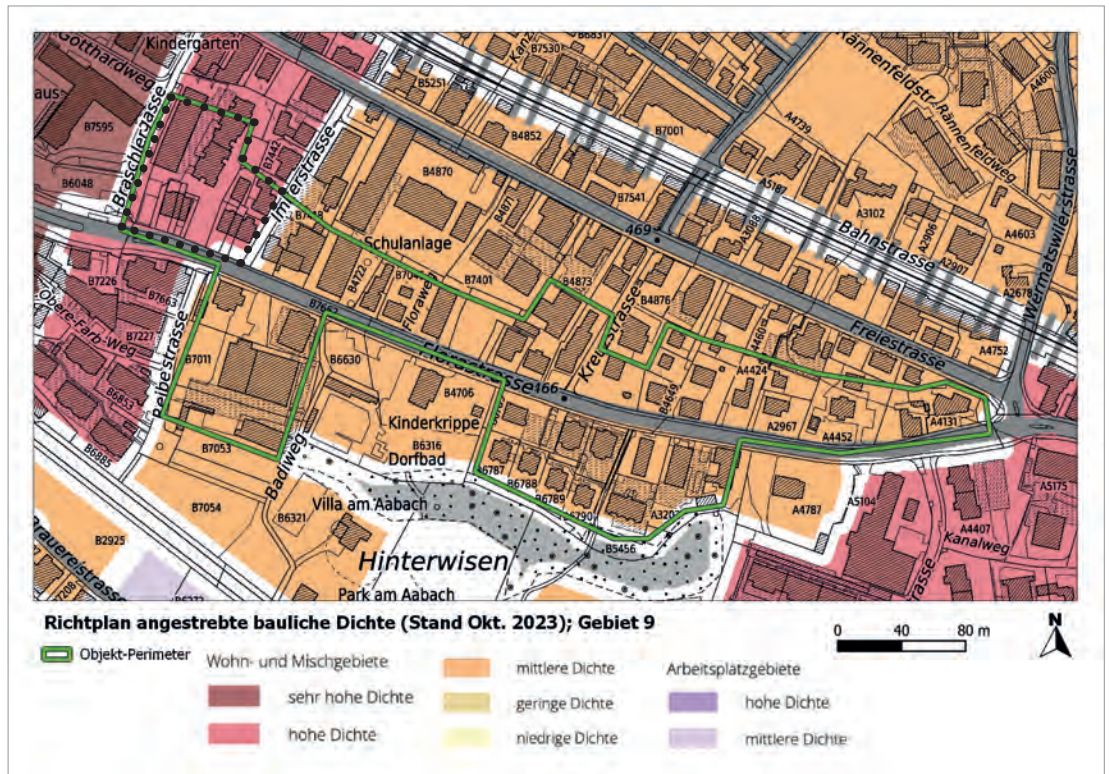


Abb 158:
Vorschlag:
Richtplan angestrebte
bauliche Dichte

D3 Vorschläge für die Umsetzung:

→ Keine Vorschläge für die Umsetzung

Die Stadt Uster wird die vorgeschlagenen Veränderungen für den Richtplan umsetzen. Eine weiterführende Interessenabwägung ist nachfolgend nicht mehr erforderlich.



G 10 - Ehem. Industrieareal



A Beschreibung des ISOS und Darstellung der Veränderungen seit der Aufnahme

A1 Würdigung des Ortsbildteils nach ISOS

Von Oberuster (11) im Osten reihen sich am Bachlauf nach Westen verschiedene ehemalige Industrieareale (12, 10, 2, 14, 15), die von der Bedeutung Usters als wichtigem Industrieort des 19. Jahrhunderts zeugen. (Quelle I)

Ein besonders eindrückliches Ensemble, das vom sozialen Aspekt der Industrialisierung zeugt, befindet sich auf der anderen Seite des Aabachs: Am baumbestandenen Ufer liegt hier eine Reihe mit Arbeiterwohnhäusern und einem ehemaligen Mädchenheim, im Volksmund aufgrund ihres Aussehens als Eisenbahnzug bezeichnet (10.2). Den westlichen Auftakt der Reihe bildet das 1908 als Mädchenheim für junge Arbeiterinnen erstellte Gebäude, die sogenannte Lokomotive. Dieser bemerkenswerte Backsteinbau mit Mansarddach und mehreren Quergiebeln wurde ab 1972 in Privatwohnungen umgenutzt. Anschliessend setzen vier etwas jüngere zweigeschossige Wohnhäuser mit Giebel-dächern, die sogenannten Erstklasswagen, die Reihe gegen Osten fort. Diese für die Vorarbeiterfamilien erstellten Häuser – zwei zeigen reizvolle mit zweifarbigem Backstein gegliederte Fassaden, zwei sind verputzt – sind hinter Nutz- und Ziergärten zurückgesetzt. Den östlichen Abschluss bildet eine Reihe identischer Gebäude: fünf für die Arbeiter der Seidenweberei Siegrist & Huber 1906–08 errichtete Wohnhäuser. Sie sind dreigeschossig und nahezu flach gedeckt. Weil sie vollständig auf Zierformen verzichten, erscheinen sie in zeitloser Eleganz.

Nicht direkt am Aabach, doch einst durch ein Kanalsystem mit diesem verbunden, steht einige Meter nördlich des Eisenbahnzugs das Ensemble der ehemaligen Spinnerei Kunz (10.1), welches Ausgangspunkt des europaweiten Imperiums des „Spinnerkönigs“ Hans Heinrich Kunz war. Die Baugruppe wird vom imposanten fünfgeschossigen Hauptbau dominiert, der 1882–34 in den Dimensionen des abgebrannten Vorgängerbaus von 1816 neu errichtet wurde.

An den 15-achsigen Bau mit Walmdach wurde seitlich ein viergeschossiges Fabrikantenwohnhaus angebaut, sodass sich der Komplex als mächtiger Riegel quer zur Florastrasse präsentiert. Der Backsteinkamin (10.1.1) auf dem östlich angebauten eingeschossigen Gebäudeteil und das flache Waschhaus mit Walmdach im Garten daneben bereichern das Ensemble. Auf der Westseite des Querriegels liegt eingebettet in einen grossen Garten die für den Fabrikanten Jakob Heusser-Staub 1917 errichtete Villa, ein palaisartiges zweigeschossiges Walmdachgebäude mit strenger axialsymmetrischer Fassadengliederung und Ecklisenen. Von der ehemaligen Spinnerei Kunz abgetrennt durch eine hohe Wohnüberbauung vom Anfang des 21. Jahrhunderts befindet sich am Aabach die sogenannte Arche Nova (10.0.1), ein bemerkenswertes Beispiel einer umgenutzten Fabrikbrache. Von der riesigen, 1958 vom Architekten Roland Rahn erstellten Fabrikhalle wurde nur die Betonkonstruktion stehen gelassen. In dieses Gerüst wurden zwei Zeilen mit 56 Reiheneinfamilienhäusern eingebaut. Zwischen ihnen liegt ein lang gestreckter Innenhof, in dem durch die Betonstützen und die den Freiraum überspannenden Dachträger ein einzigartiges Raumgefühl herrscht. (Quelle II)

Quelle I:
ISOS Uster,
2. Fassung März.2012,
S. 27.

Quelle II:
ISOS Uster,
2. Fassung März.2012,
S. 29 f..



Abb 160:
Luftbild

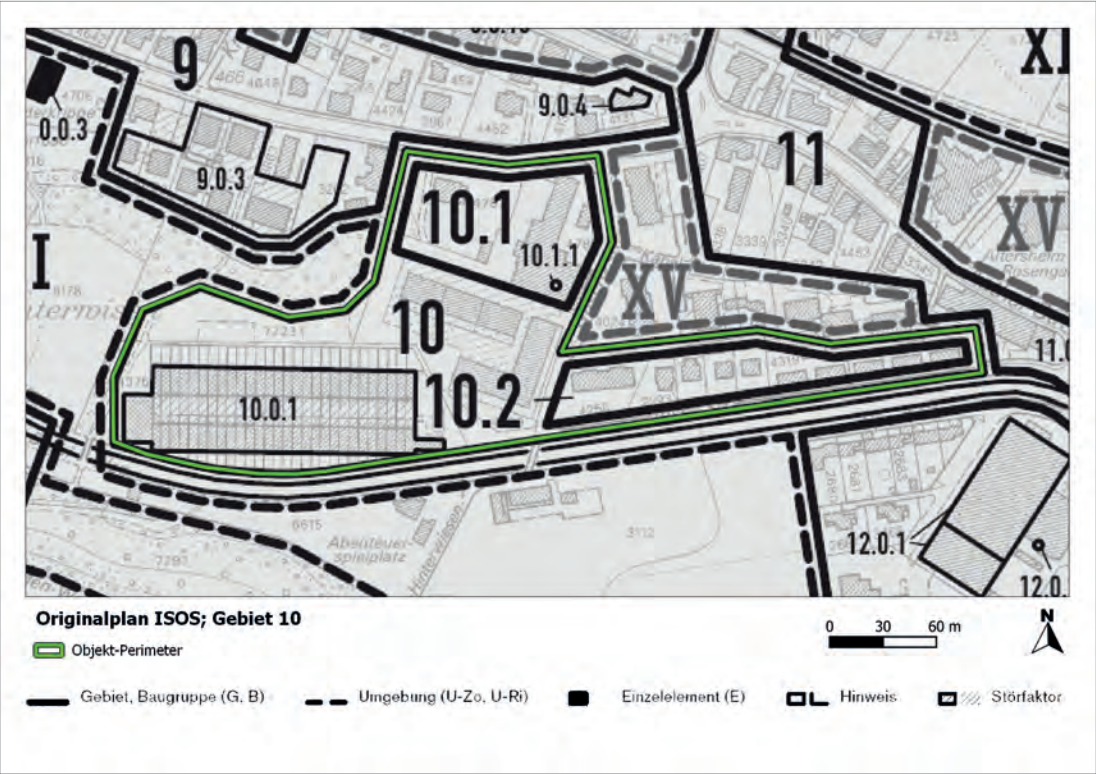


Abb 161:
Originalplan ISOS

G 10: Ehem. Industrieareal mit Fabriken, Arbeiterwohnhäusern und Villa, 19./20. Jh., Wohnüberbauung, A. 21. Jh.

A. 1.1 Räumliche Qualität	/
A. 1.2 Architekturalhistorische Qualität	X
A. 1.3 Bedeutung	X
Erhaltungsziel	C

B 10.1: Ensemble der ehem. Spinnerei Kunz, fünfgeschossiger Hauptbau mit Walmdach und angebautem Wohnhaus, 1834, daneben ehem. Fabrikantenvilla in umzäuntem Garten, 1917.

A. 1.1 Räumliche Qualität	/
A. 1.2 Architekturalhistorische Qualität	X
A. 1.3 Bedeutung	X
Erhaltungsziel	A

B 10.2: Arbeitersiedlung am Aabach, Gebäude des ehem. Mädchenheims als Auftakt, gefolgt von vier zweigeschossigen Giebelhäusern und fünf identischen, dreigeschossigen Wohnhäusern mit sehr flachen Giebeldächern, 1906/08/16.

A. 1.1 Räumliche Qualität	X
A. 1.2 Architekturalhistorische Qualität	X
A. 1.3 Bedeutung	X
Erhaltungsziel	A

Legende:

-  Besondere Qualitäten
-  Gewisse Qualitäten
-  Ohne besondere Qualitäten

G 10: Ehem. Industrieareal mit Fabriken, Arbeiterwohnhäusern und Villa, 19./20. Jh., Wohnüberbauung, A. 21. Jh.

10.0.1	„Arche Nova“, Wohnsiedlung in ehem. Fabrik der Heusser-Staub AG von 1958, Einbau von Reihenhäusern in bestehende Betonkonstruktion, 1988–92	Hinweis
--------	---	---------

B 10.1: Ensemble der ehem. Spinnerei Kunz, fünfgeschossiger Hauptbau mit Walmdach und angebautem Wohnhaus, 1834, daneben ehem. Fabrikantenvilla in umzäuntem Garten, 1917

E 10.1.1	Hochkamin auf eingeschossigem Werkstattgebäude, 1882	Erhaltungsziel A
----------	--	------------------

B 10.2: Arbeitersiedlung am Aabach, Gebäude des ehem. Mädchenheims als Auftakt, gefolgt von vier zweigeschossigen Giebelhäusern und fünf identischen, dreigeschossigen Wohnhäusern mit sehr flachen Giebeldächern, 1906/08/16

Quelle:
ISOS Uster,
2. Fassung März.2012,
S. 10

A2 Hat sich der Ortsbildteil seit der ISOS-Aufnahme verändert?

Der Ortsbildteil liegt vorwiegend in der Wohnzone mit Gewerbeerleichterung W4/70. Ein kleiner Teil im Norden befindet sich in der Wohnzone mit Gewerbeerleichterung W2/40.

Der ISOS-Ortsbildteil hat sich seit der ISOS-Aufnahme nicht verändert. Einzelne Wohneinheiten in der Arche Nova sowie ein Arbeiterhaus innerhalb der Baugruppe 10.2 wurden seit 2012 saniert.

Veränderungen:

nein	Der ISOS-Ortsbildteil hat sich seit der ISOS-Aufnahme nicht verändert
------	---

Auswirkungen der Veränderungen:

nein	Die Umbauten verändern die Wirkung des Ortsbildteils nicht
------	--

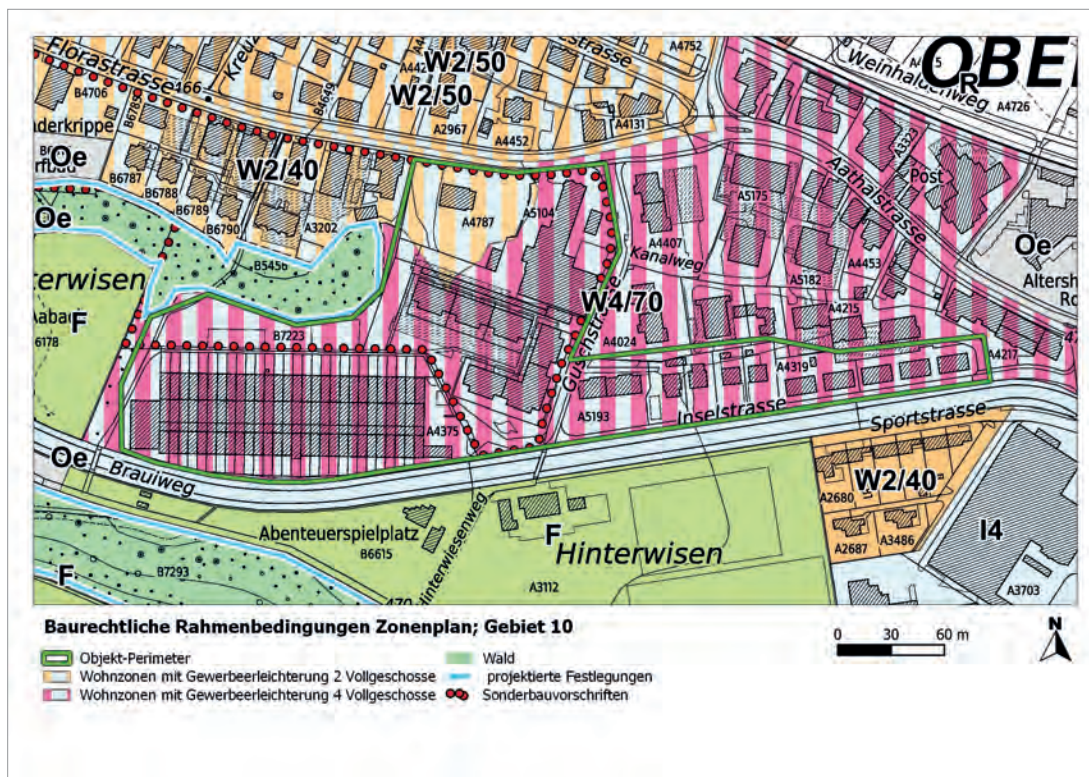


Abb 162:
Zonenplan

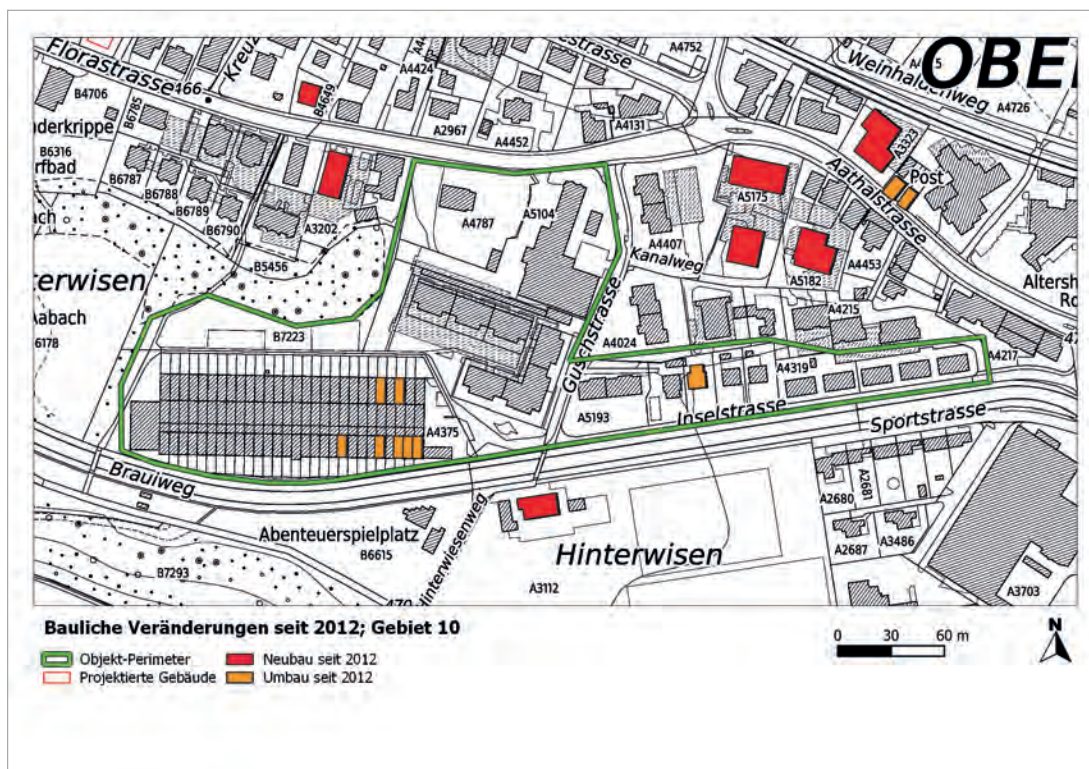


Abb 163:
Veränderungen seit
2012 und bewilligte
Bauprojekte für
ISOS G 10



Abb 164:
Veränderungen seit
2012 und bewilligte
Bauprojekte für
ISOS B 10.1

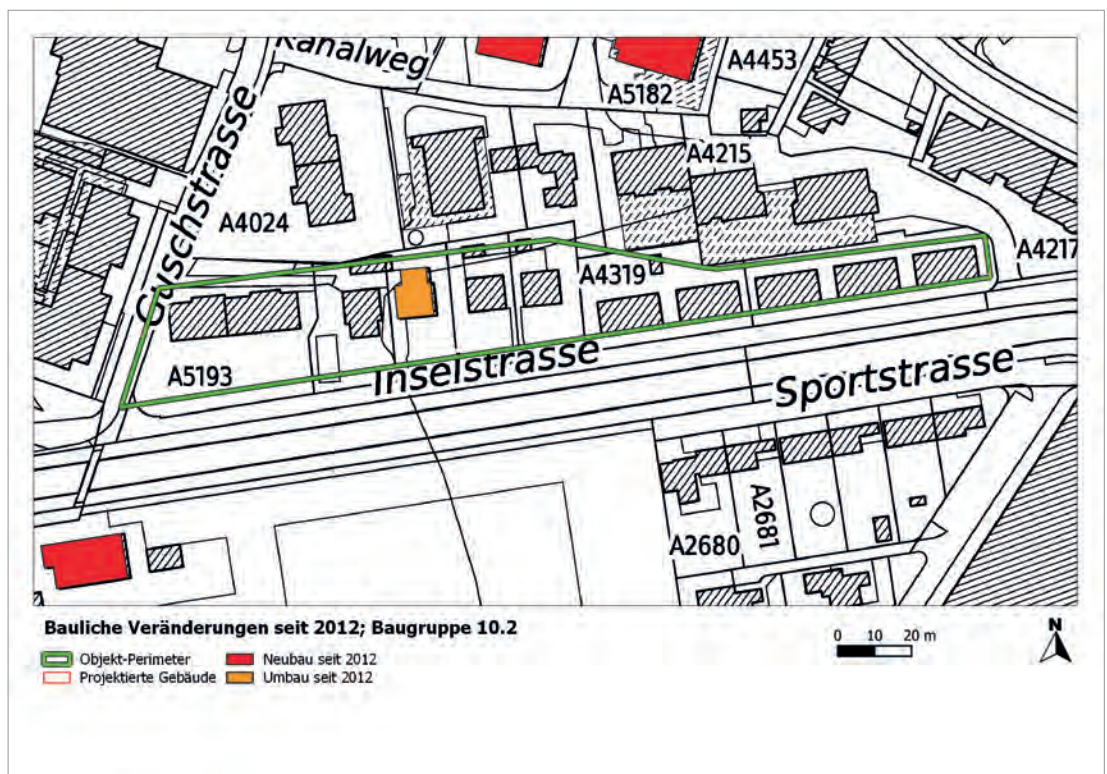


Abb 165:
Veränderungen seit
2012 und bewilligte
Bauprojekte für
ISOS B 10.2

B Entwicklungsabsichten nach Richtplan Siedlung

B1 Welche Entwicklung gibt der Richtplan Siedlung für den Ortsbildteil vor?

Das schutzwürdige Ortsbild soll gewahrt und dabei die Qualitäten gestärkt und weiterentwickelt werden. Ein detaillierter Kernzonenplan soll die gewünschte Entwicklung sicherstellen. In der Nutzungsplanung ist die Festlegung einer Quartiererhaltungszone anstatt Kernzone zu prüfen. Entlang des Aabachs sollen das Industriekulturerbe und die historisch ans Wasser gebundenen Anlagen in Struktur und Charakter gewahrt werden.

Folgende Pläne sind in diesem Ortsbildteil relevant:

- ☒ Richtplan Siedlung Karte I
- ☐ Richtplan Landschaft
- ☐ Richtplan Verkehr

Entwicklungsabsicht

nein	Keine Entwicklungsabsicht
------	---------------------------

Abweichungen zur heutigen Planung:

ja	Die Kernzone wird erweitert (Umzonung von Wohnen und Gewerbe in schutzwürdiges Ortsbild)
----	--

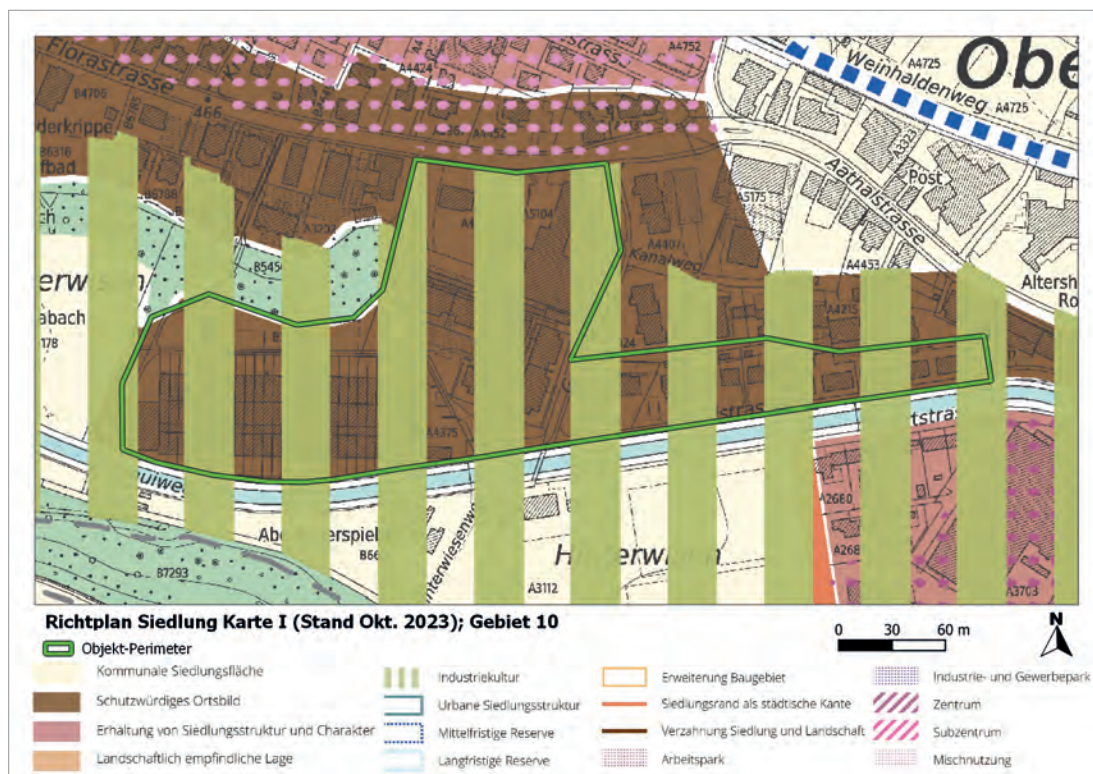


Abb 166:
Richtplan Siedlung
Karte I

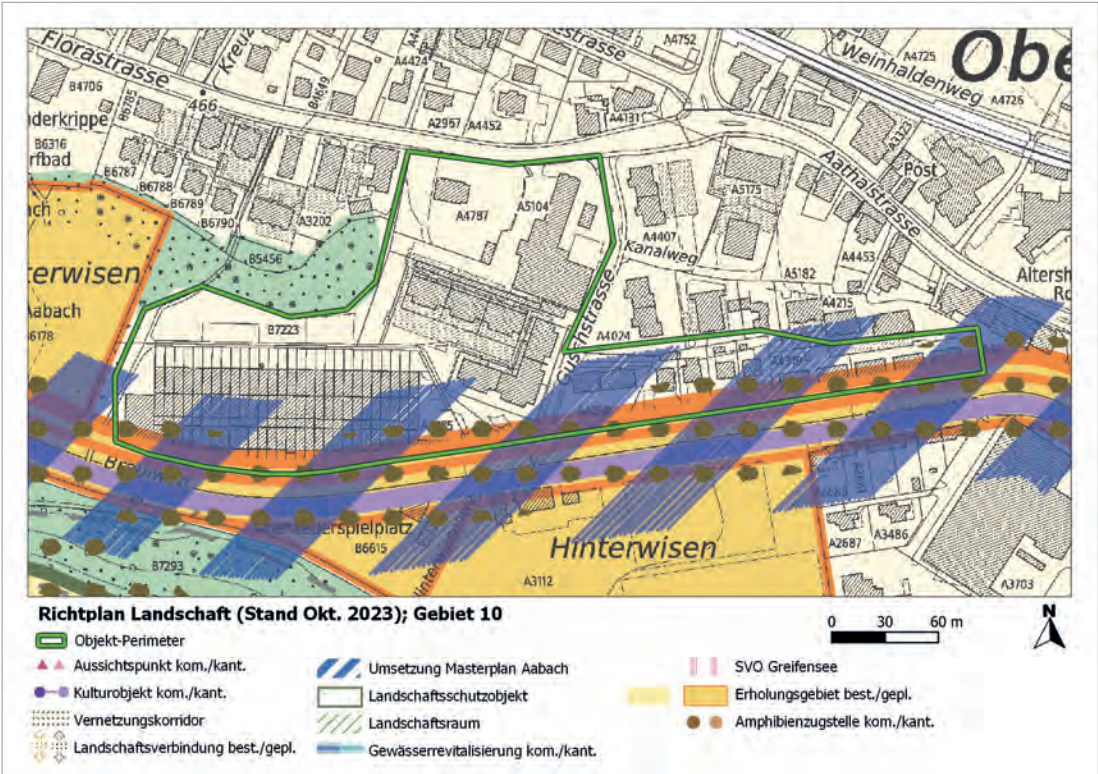


Abb 167:
Richtplan Landschaft

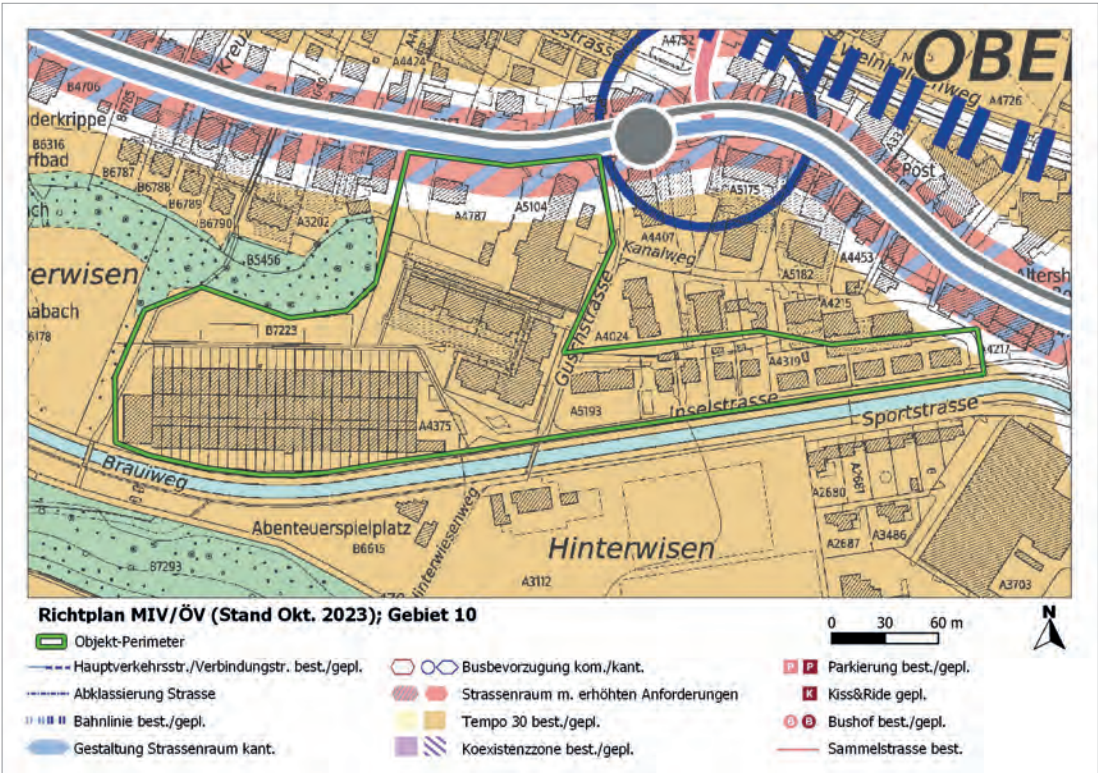


Abb 168:
Richtplan
Mobilität Karte I

B2 Welche künftige Nutzungsintensität gibt der Richtplan für den Ortsbildteil vor?

Die mehrheitlich hohe angestrebte Dichte entspricht der aktuellen Zonierung. Der Ausbaugrad ist mehrheitlich sehr hoch.

laut den Grundmassen der BZO möglichen Volumina, welche von der Stadtbildkommission als ortsbildverträglich beurteilt wurden

Im Bereich der Fabrikantenvilla Heusser-Staub soll die Dichte leicht erhöht werden. Dies ist aufgrund des Substanzschutzes (kantonales Schutzobjektes) und des schutzwürdigen Ortsbildes für die ISOS-Interessen jedoch vernachlässigbar.

Das schützenswerte Ortsbild soll mittels detailiertem Kernzonenplan gesichert werden, womit die anzustrebende Dichte zweitrangig wird. In Kernzonen ergibt sich die vorherrschende bauliche Dichte aus historischen Bauten und den

Folgende Pläne sind in diesem Ortsbildteil relevant:

- ☒ Richtplan bauliche Dichte
- ☒ Richtplan Siedlungsstrukturen
- ☒ Ausbaugrad

Nutzungsintensivierung

nein	Keine Nutzungsintensivierung
------	------------------------------

Abweichungen zur heutigen Planung:

ja	Der Ortsbildteil wird als schutzwürdiges Ortsbild eingestuft
----	--

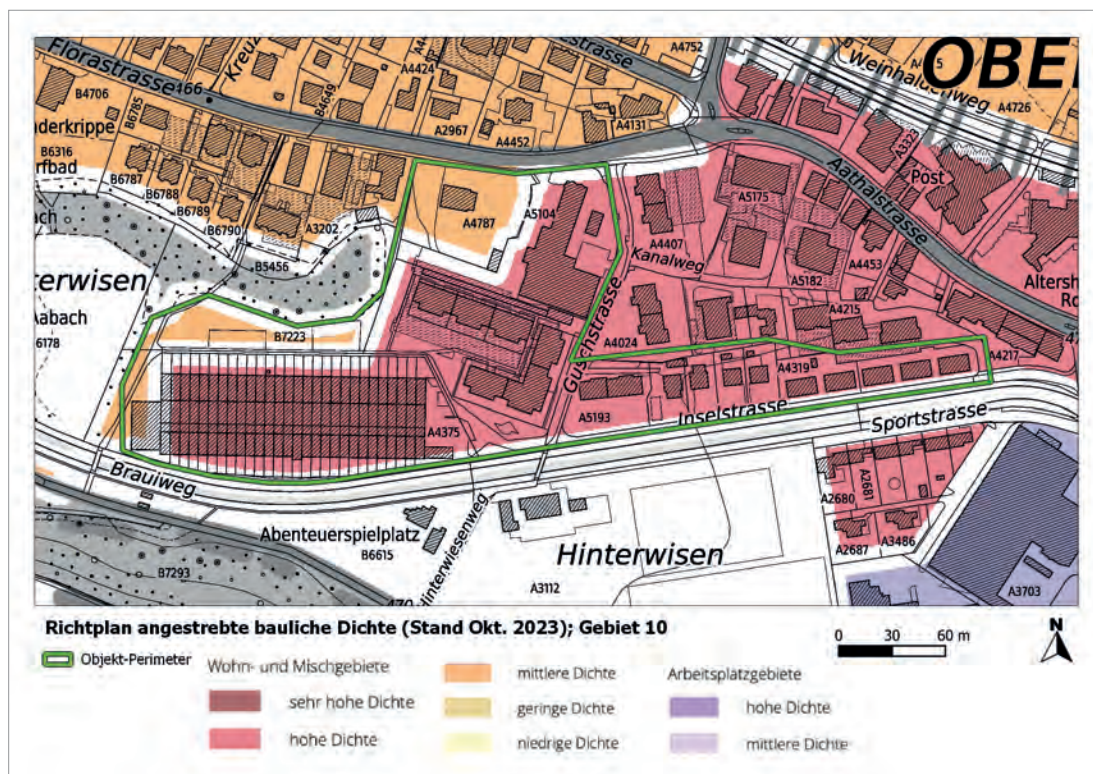


Abb 169:
Richtplan angestrebte
bauliche Dichte

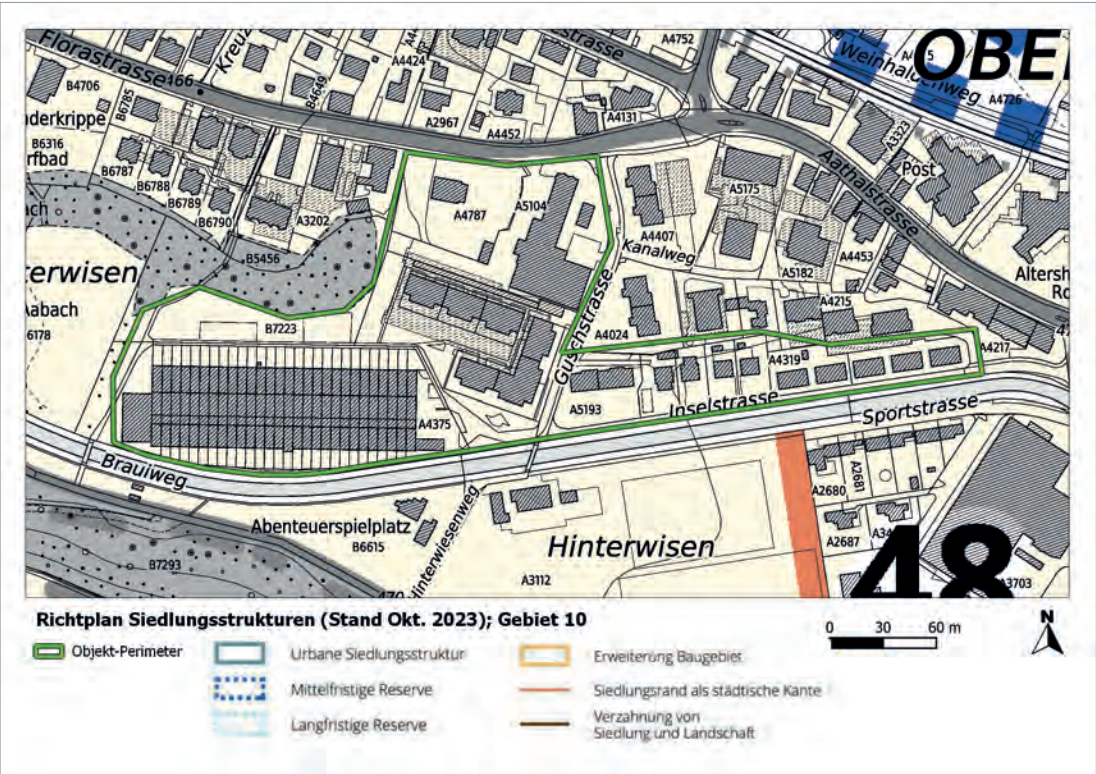


Abb 171:
Richtplan
Siedlungsstrukturen

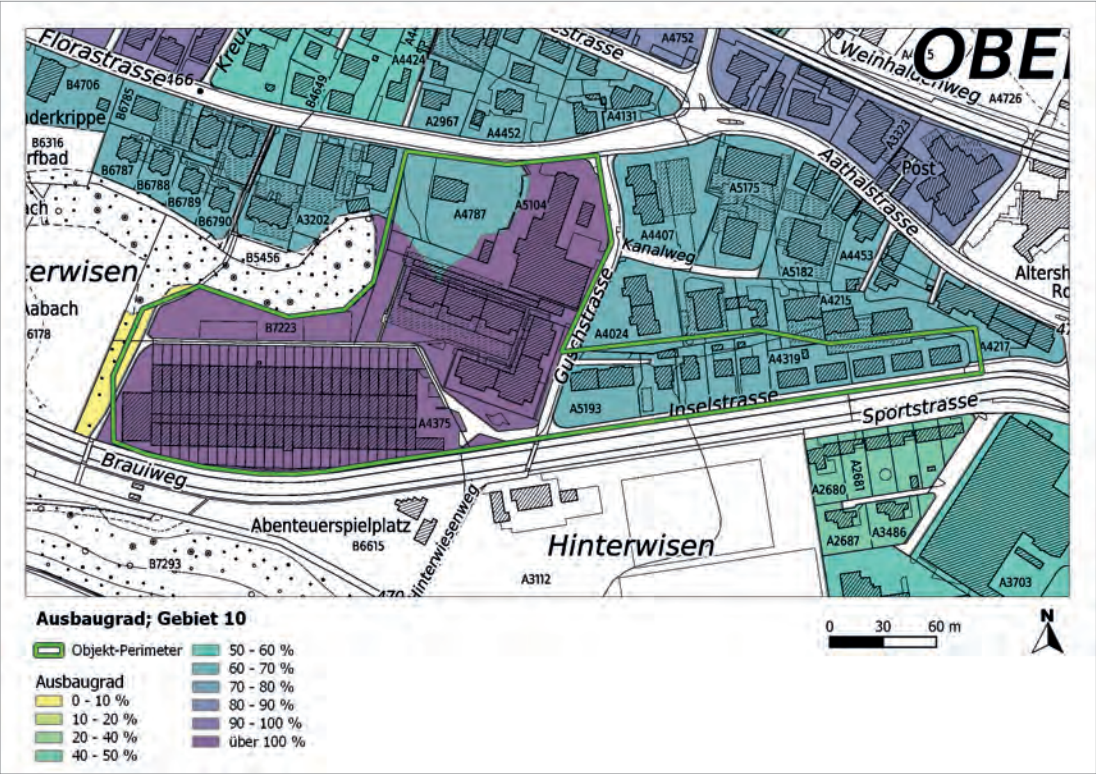


Abb 170:
Ausbaugrad auf der
Grundlage der rechts-
gültigen Zonenplanung

C Interessenkonflikt und Handlungsbedarf

C1 Bestehen für den Ortsbildteil übergeordnete Instrumente zum Ortsbildschutz?

Für den Ortsbildteil bestehen übergeordnete Instrumente zum Ortsbildschutz. Es befindet sich vollumfänglich im Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung (KOBI). Für den Ortsbildteil B 10.1 sowie die anschliessenden Mehrfamilienhäuser bestehen Sonderbauvorschriften.

Folgende Pläne sind in diesem Ortsbildteil relevant:

☒	Inventarisierte und geschützte Objekte
☒	Baurechtliche Rahmenbedingungen
☒	Bauperiode
☐	Eigentümerstruktur
☐	Detailpläne für die Baugruppen

Die Arche Nova sowie die Bauten der Baugruppen 10.1 und 10.2 sind kommunal oder kantonal unter Denkmalschutz.

Übergeordneten Instrumente zum Ortsbildschutz

Ja	Ortsbildteil ist vollumfänglich im Perimeter des KOBI Sonderbauvorschriften
----	--

Denkmalschutz

teilweise	Grossteil der Bauten geschützt oder inventarisiert
-----------	--

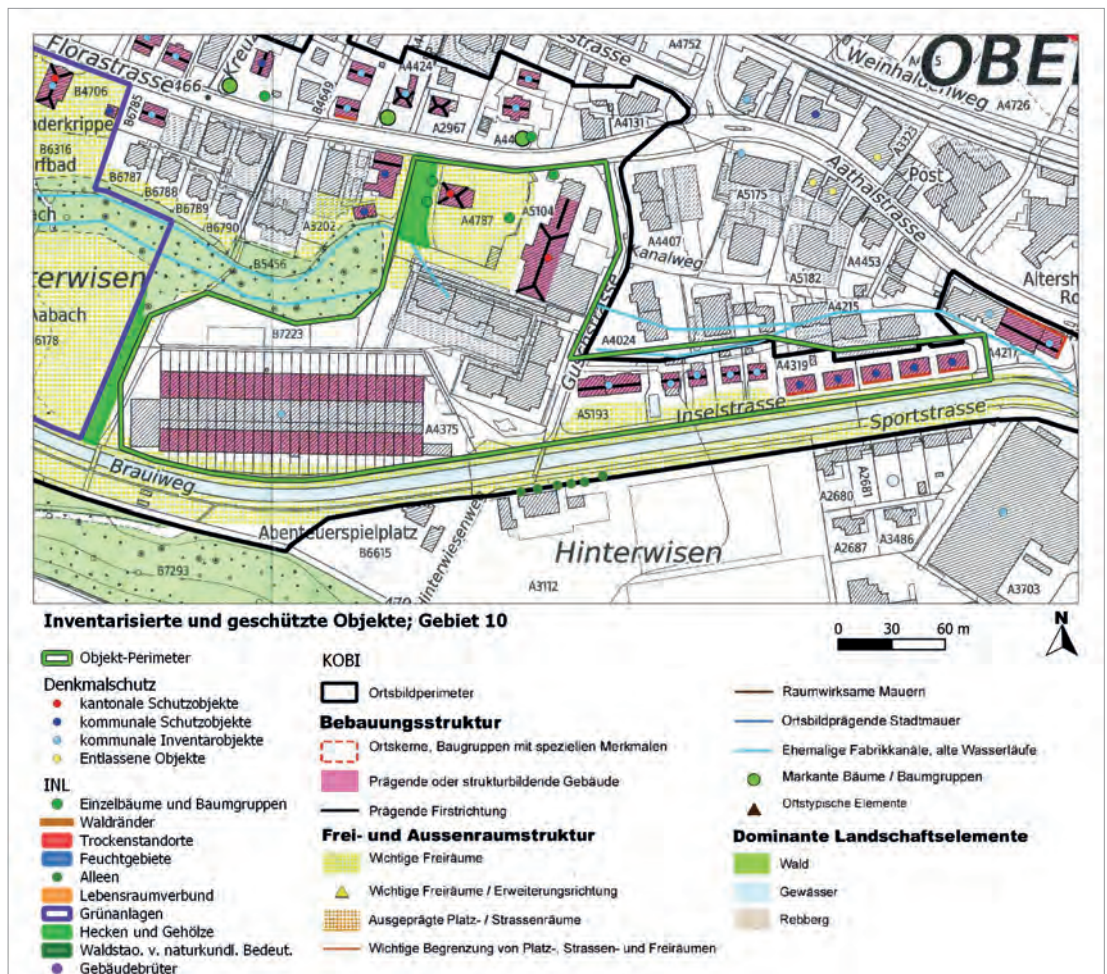


Abb 172:
Inventarisierte und ge-
schützte Objekte

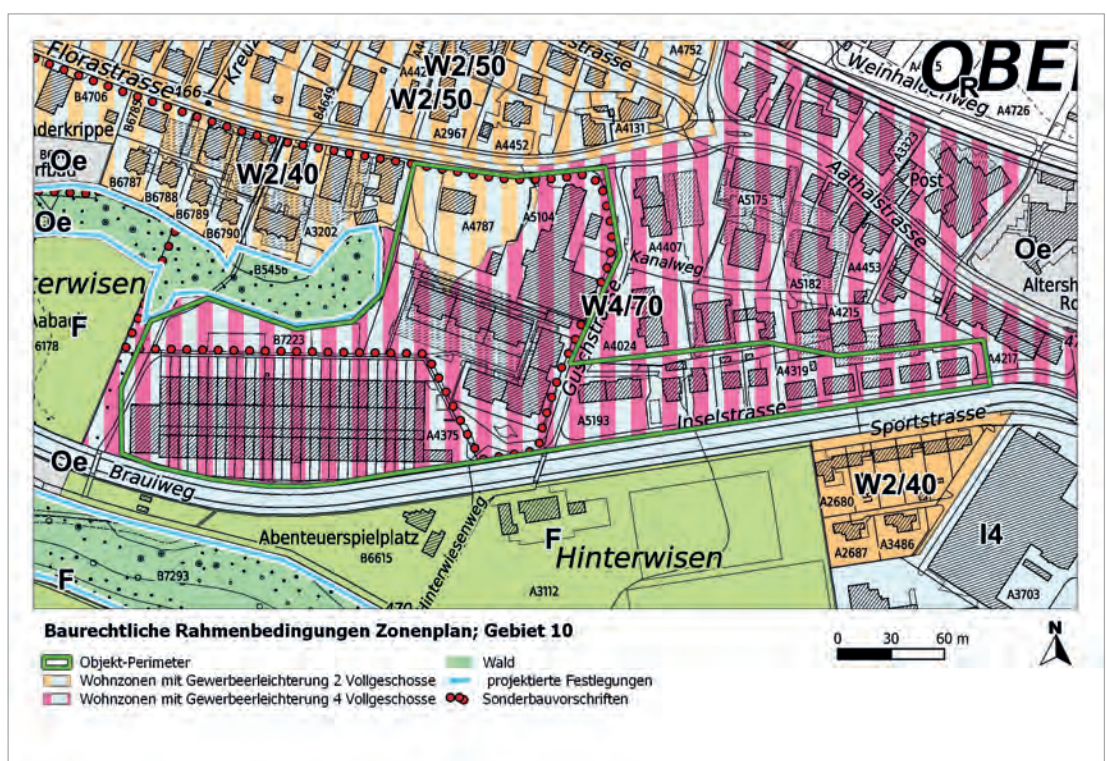


Abb 173:
Baurechtliche
Rahmenbedingungen

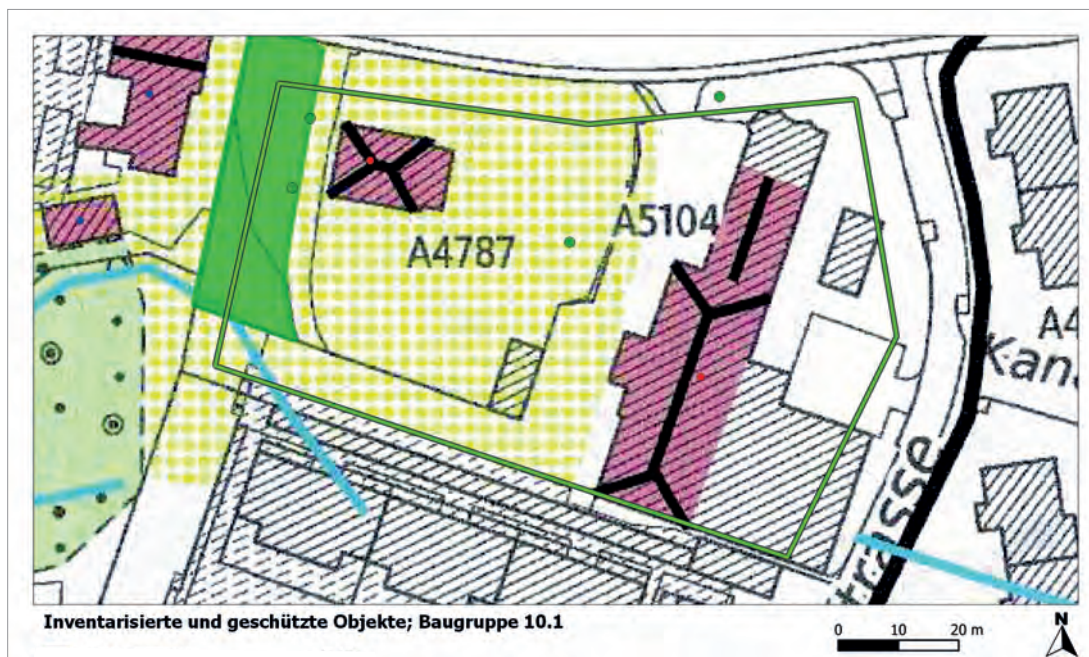


Abb 174:
Inventarisierte und
geschützte Objekte
für ISOS B 10.1

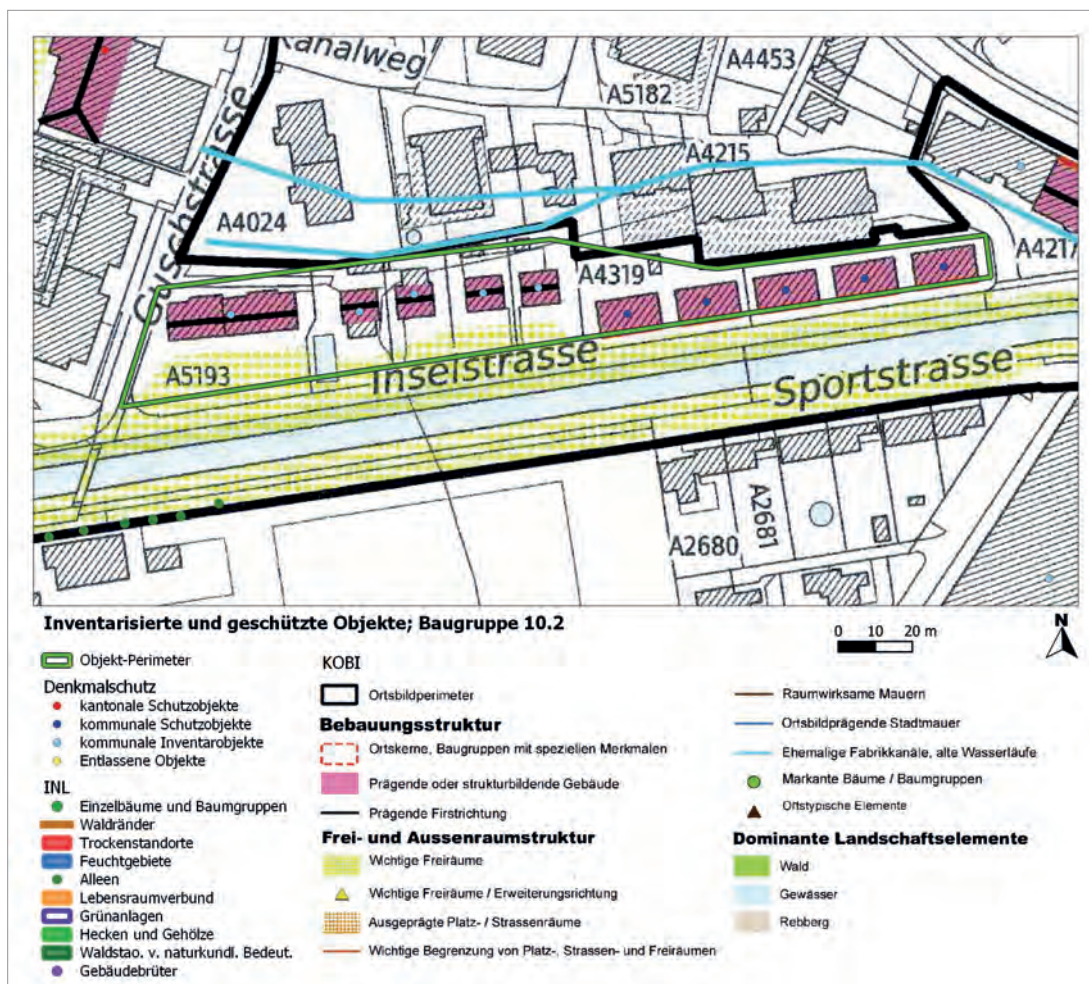


Abb 175:
Inventarisierte und
geschützte Objekte
für ISOS B 10.2

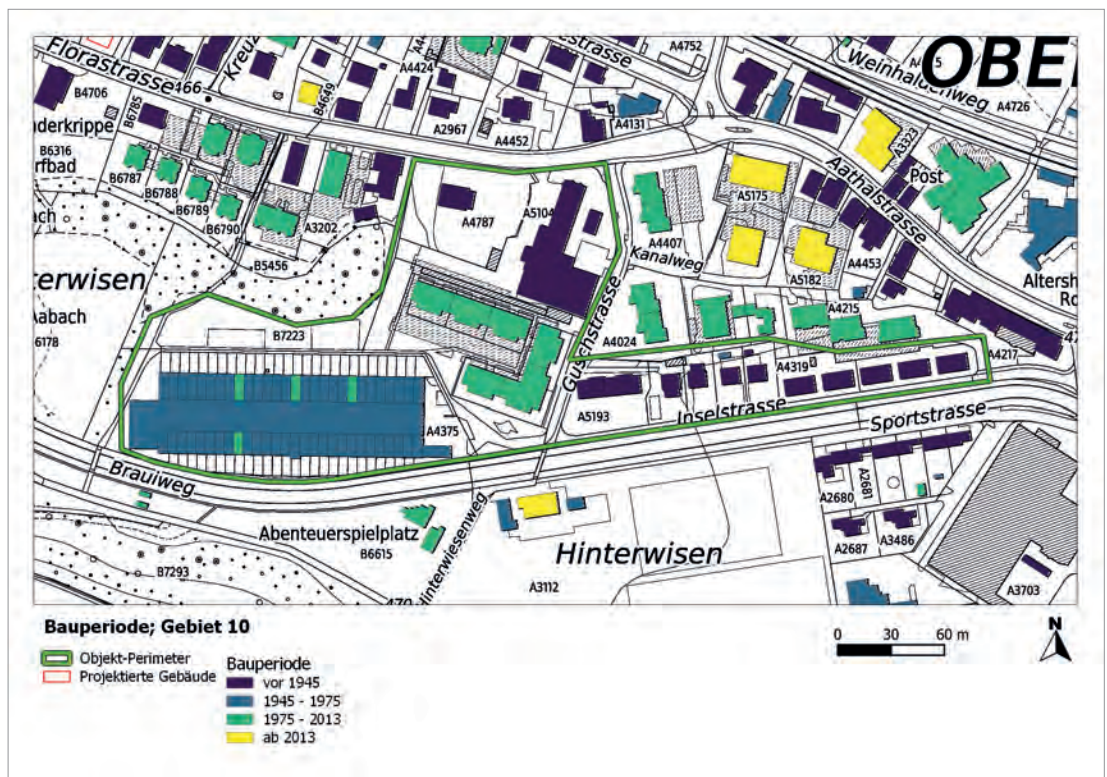


Abb 176:
Bauperiode

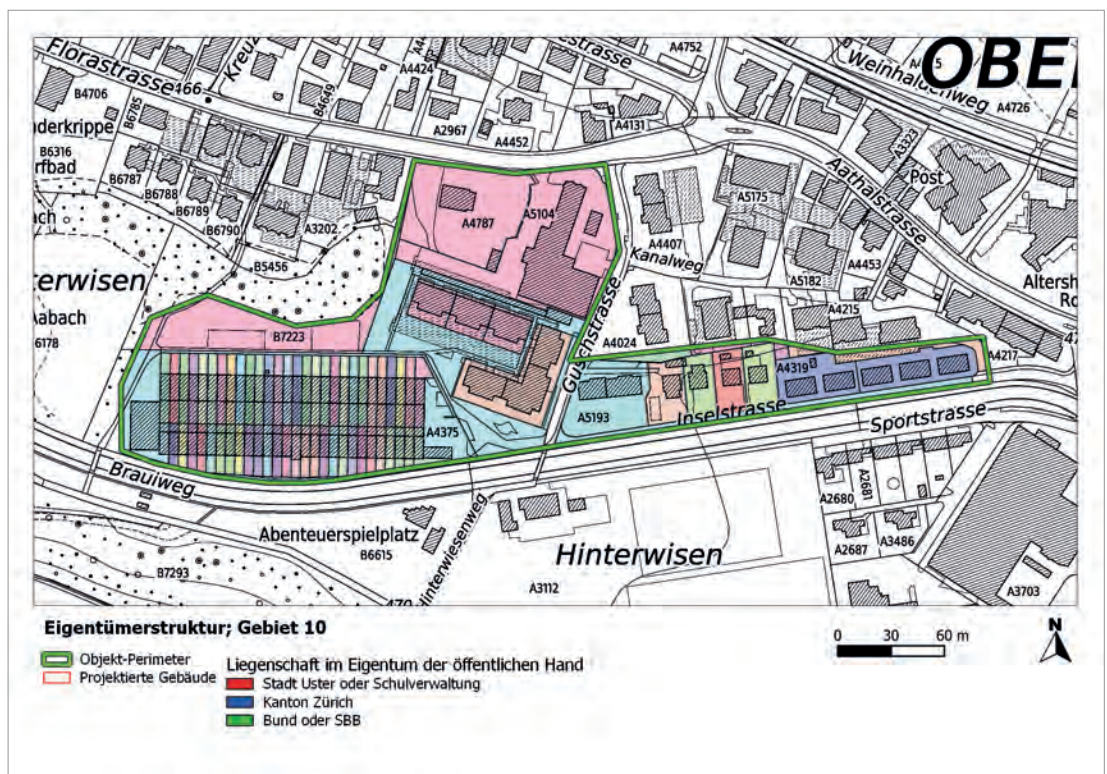


Abb 177:
Eigentümerstruktur

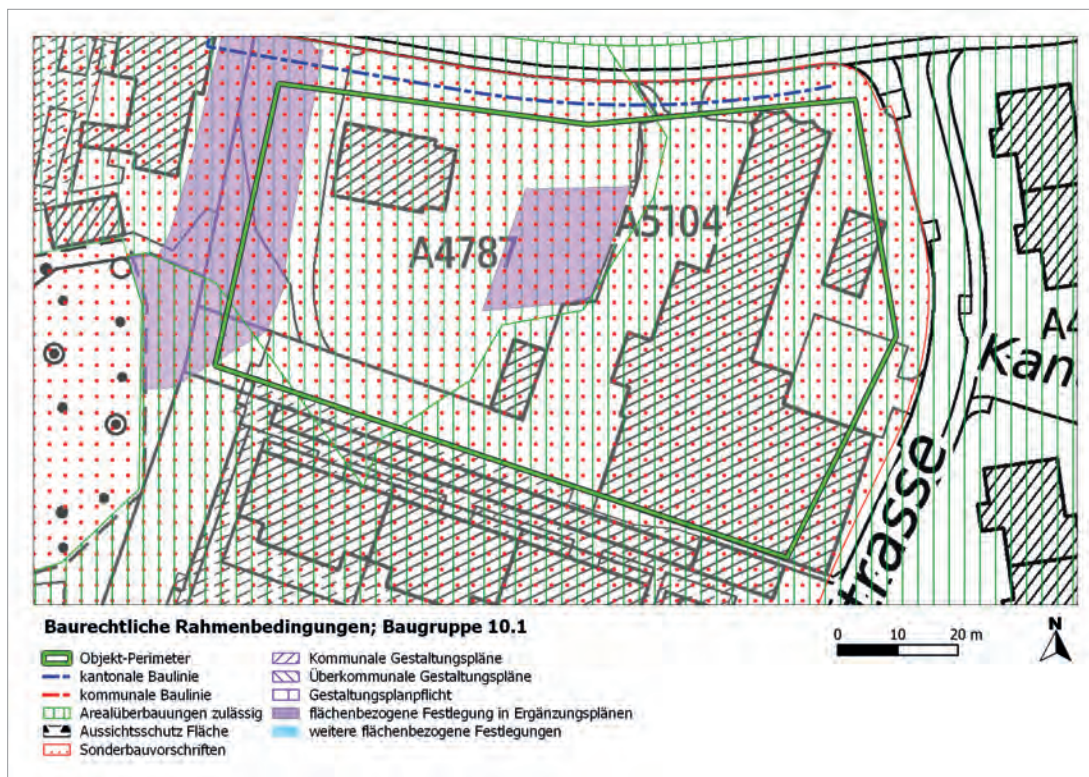


Abb 178:
Baurechtliche
Rahmenbedingungen
für ISOS B 10.1

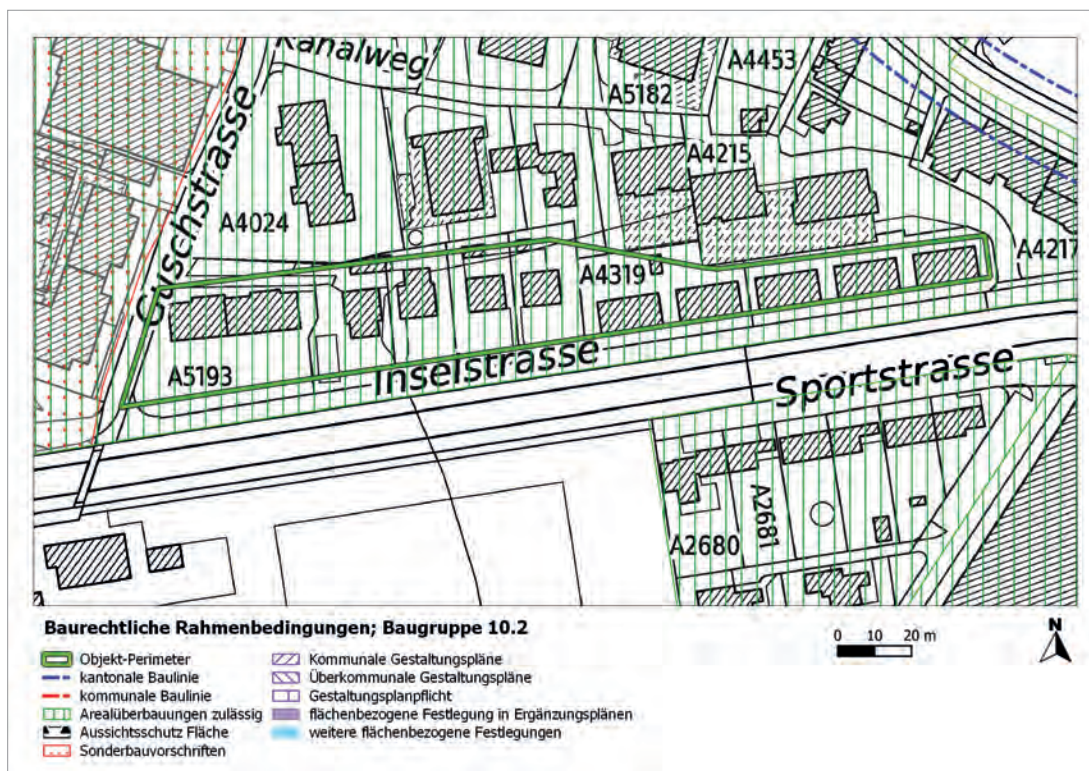


Abb 179:
Baurechtliche
Rahmenbedingungen
für ISOS B 10.2

C2 Besteht ein Widerspruch zum Erhaltungsziel des ISOS?

Das ISOS Gebiet 10 enthält weitere Baugruppen mit abweichenden Erhaltungszielen. Nachfolgend wird das Gebiet und die Baugruppen separat betrachtet.

C2.1 Gebiet 10 (C)

Das ISOS schreibt dem Ortsbildteil G 10 gewisse räumliche, hohe architekturhistorische Qualitäten sowie eine hohe Bedeutung zu und legt ein eher tiefes Erhaltungsziel (C) fest.

- *Das ISOS beschreibt den Ortsbildteil als ehemaliges Industrieareal, das für die Bedeutung Usters als wichtiger Industrieort wichtig ist. Das Gebiet G 10 beinhaltet weitere für Uster wichtige Zeitzeugen: Baugruppen B 10.1 und 10.2 sowie die Arche Nova, ein umgenutzter Fabrikbau aus den 1950er Jahren.*

Der Abgleich der Vorgaben und Entwicklungsstrategien mit dem Erhaltungsziel des ISOS wird wie folgt zusammengefasst:

- *Die im ISOS als wesentliche Elemente gewürdigten Bereiche des Ortsbildteils (B 10.1, B 10.2 und Arche Nova) sind kommunal oder kantonale unter Denkmalschutz und im Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung (KOBI) verzeichnet. Der Richtplan bezeichnet das Gebiet als schutzwürdiges Ortsbild mit Industriekultur. **Das ISOS-Erhaltungsziel wird im Richtplan berücksichtigt.***

ISOS - Erhaltungsziel

C	„Erhalten des Charakters“ Gleichgewicht zwischen Alt- und Neubauten bewahren, die für den Charakter wesentlichen Elemente integral erhalten
---	--

Widerspruch der rechtsgültigen Planung und des Richtplans zum ISOS-Erhaltungsziel

nein	Der Ortsbildteil weist keinen Widerspruch auf
------	---

C2.2 Baugruppe 10.1 (A)

Das ISOS schreibt dem Ortsbildteil B 10.1 gewisse räumliche, hohe architekturhistorische Qualitäten sowie eine hohe Bedeutung zu und legt ein hohes Erhaltungsziel (A) fest.

- *Das ISOS beschreibt den Ortsbildteil als Ensemble der ehemaligen Spinnerei Kunz. Strukturiert wird es durch einen imposanten fünfgeschossigen Hauptbau mit angebautem viergeschossigem Fabrikantenwohnhaus, einen Backsteinkamin (10.1.1) auf dem östlich angebauten eingeschossigen Gebäudeteil, ein flaches Waschhaus mit Walmdach im Garten und eine Fabrikantenvilla in einer parkähnlichen Anlage.*

Der Abgleich der Vorgaben und Entwicklungsstrategien mit dem Erhaltungsziel des ISOS wird wie folgt zusammengefasst:

- *Der Ortsbildteil B 10.1 ist kantonal geschützt und im Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung (KOBI) verzeichnet. Ein grösstmöglicher Substanzschutz ist damit bereits erreicht. Der Richtplan bezeichnet die Baugruppen als schutzwürdige Ortsbilder mit Industriekultur. **Das ISOS-Erhaltungsziel wird im Richtplan berücksichtigt.***

ISOS - Erhaltungsziel

A	„Erhalten der Substanz“ Alle Bauten, Anlageteile und Freiräume integral erhalten, störende Eingriffe beseitigen
---	--

Widerspruch der rechtsgültigen Planung und des Richtplans zum ISOS-Erhaltungsziel

nein	Der Ortsbildteil weist keinen Widerspruch auf
------	---

C2.3 Baugruppe 10.2 (A)

Das ISOS schreibt dem Ortsbildteil B 10.2 hohe räumliche und architekturhistorische Qualitäten sowie eine hohe Bedeutung zu und legt ein hohes Erhaltungsziel (A) fest.

- *Das ISOS beschreibt den Ortsbildteil als besonders eindruckliches Ensemble, das vom sozialen Aspekt der Industrialisierung zeugt. Eine Reihe mit Arbeiterwohnhäusern und einem ehemaligen Mädchenheim reihen sich entlang des baumbestandenen Ufers. An das Mädchenheim anschliessend befinden sich zweigeschossige Wohnhäuser. Den Abschluss bildet eine Reihe identischer, dreigeschossiger Gebäude mit nahezu flachen Dächern.*

Der Abgleich der Vorgaben und Entwicklungsstrategien mit dem Erhaltungsziel des ISOS wird wie folgt zusammengefasst:

- *Der Ortsbildteil B 10.2 ist kommunal inventarisiert resp. geschützt und im Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommener Bedeutung (KOB) verzeichnet. Ein grösstmöglicher Substanzschutz ist damit bereits erreicht. Der Richtplan bezeichnet die Baugruppen als schutzwürdige Ortsbilder mit Industriekultur.*

Das ISOS-Erhaltungsziel wird im Richtplan berücksichtigt.

ISOS - Erhaltungsziel

A	„Erhalten der Substanz“ Alle Bauten, Anlageteile und Freiräume integral erhalten, störende Eingriffe beseitigen
---	--

Widerspruch der rechtsgültigen Planung und des Richtplans zum ISOS-Erhaltungsziel

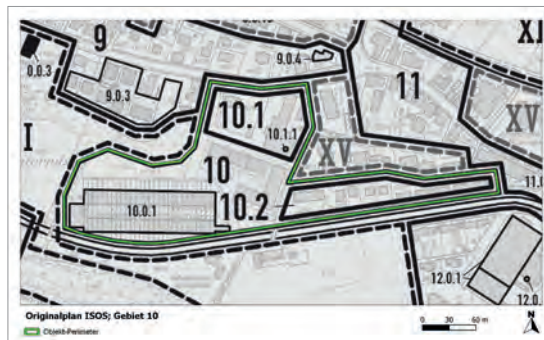
nein	Der Ortsbildteil weist keinen Widerspruch auf
------	---

D Fazit und Empfehlungen

D1 Kommunale Einschätzung

G 10: Ehem. Industrieareal mit Fabriken, Arbeiterwohnhäusern und Villa, 19./20. Jh., Wohnüberbauung, A. 21. Jh.

Erhaltungsziel C



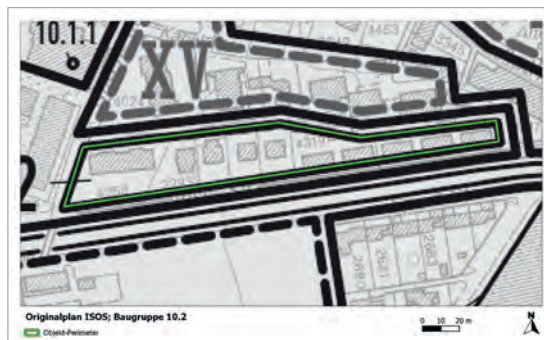
B 10.1: Ensemble der ehem. Spinnerei Kunz, fünfgeschossiger Hauptbau mit Walmdach und angebautem Wohnhaus, 1834, daneben ehem. Fabrikantenvilla in umzäuntem Garten, 1917

Erhaltungsziel A



B 10.2: Arbeitersiedlung am Aabach, Gebäude des ehem. Mädchenheims als Auftakt, gefolgt von vier zweigeschossigen Giebelhäusern und fünf identischen, dreigeschossigen Wohnhäusern mit sehr flachen Giebeldächern, 1906/08/16

Erhaltungsziel A



Das ISOS-Erhaltungsziel steht nicht im Widerspruch zur kommunalen Planung.
Die Schutzkonzeption ist ausreichend angewendet.
Das ISOS-Erhaltungsziel wird im Richtplan berücksichtigt.
→ Kein Handlungsbedarf
→ Keine Interessenabwägung erforderlich



D2 Veränderungsvorschläge aufgrund der Gesamtschau aller ISOS-Ortsbildteile:

→ *Keine Vorschläge für den Richtplan*

D3 Vorschläge für die Umsetzung:

→ *Keine Vorschläge für die Umsetzung*

G 11 - Oberuster



Abb 180: ISOS Uster 5745 Übersichtsplan

A Beschreibung des ISOS und Darstellung der Veränderungen seit der Aufnahme

A1 Würdigung des Ortsbildteils nach ISOS

In Oberuster selber waren mehrheitlich freie Bauern ansässig. Ein Grossteil des heutigen Gemeindegebiets gehörte zur Herrschaft Greifensee, die von den Rapperswilern über verschiedene Besitzer schliesslich 1402 an die Stadt Zürich gelangte und als Landvogtei in den Zürcher Stadtstaat integriert wurde.

Die erste Niederlassung befand sich im Bereich des heutigen Oberusters, wo die Aa – auch Aabach genannt – aus dem engen Aatal austritt. An dieser Stelle hatte der Wasserlauf noch genügend Gefälle, so dass er bei Hochwasser nicht über die Ufer trat, wie dies weiter bachabwärts immer wieder geschah. Im Mittelalter entwickelte sich hier um eine Mühle ein bäuerliches Dorf, das ab 1325 als Oberuster bezeichnet wurde.

(...) 1816 wurde im Mühlegebäude von Niederuster eine mechanische Baumwollspinnerei eingerichtet, 1824 kaufte der Unternehmer Heinrich Zangger die Mühle von Kirchuster und ihre Wasserrechte und erstellte eine Spinnerei, auf dem Gelände der Mühle von Oberuster baute Caspar Huber aus Stäfa 1844 eine Fabrik. Bis 1850 nutzten 15 Textilbetriebe die Wasserkraft des Aabachs, der den Übernamen Millionenbach erhielt. Die Aabachregion war eine der am frühesten industrialisierten Gegenden der Schweiz (...) (Quelle I)

Das 1833 erlassene Strassengesetz bildete die Grundlage für den Ausbau des Verkehrsnetzes. So wurde 1837 die Hauptstrasse von Oberuster durch das Aatal nach Wetzikon angelegt und die bestehenden Verbindungen im Ort und zu den umliegenden Dörfern wurden verbessert. Ab 1836 verbanden zwei Postkurse Uster mit Zürich und Wetzikon sowie mit Winterthur: Uster wurde zum Verkehrsknotenpunkt. (Quelle II)

Die beiden ausgeprägten Strassendörfer Kirchuster und Oberuster heben sich durch die dichte, ausgedehnte Bebauung an den kurvig verlaufenden Strassen davon ab. Sie sind be-

reits durch die Bebauung entlang der alten Verbindungsachse und den Industrien am Aabach miteinander zusammengewachsen.

(Quelle III)

Das ehemalige Dorf Oberuster (11) befindet sich im Osten der Siedlung und erstreckt sich an der historischen Durchgangsstrasse, der heutigen Aathalstrasse. Dieser lang gezogene Ortsteil setzt sich aus sehr unterschiedlichen Bereichen zusammen: Neben haufenförmigen bäuerlichen Ensembles findet sich eine durch die Industrialisierung geprägte strassendorfartige Bebauung. An vielen Stellen werden die Altbauten von grossen Neubauten bedrängt (XV).

Die meisten Gebäude stammen aus dem 19. Jahrhundert oder wurden damals weitgehend umgestaltet. Einige ältere finden sich im Bebauungsschwerpunkt um die ehemalige Mühle Oberuster (11.1), einem der ersten Standorte, an dem die Wasserkraft des Aabachs genutzt wurde. Hier reihen sich entlang des schräg gegen Nordosten von der Durchgangsstrasse abzweigenden Talwegs drei mächtige Bauernhäuser, die in ihrem Kern wohl auf das 18. Jahrhundert zurückgehen. Ihre hintereinander gestaffelten Giebelfassaden ergeben einen imposanten Anblick.

Im Spickel zwischen Aathalstrasse und Talweg erhebt sich das nach einem Brand 1844 neu errichtete Mühlegebäude: ein dreigeschossiger Giebelbau, der die umliegenden Bauten überragt und durch seine traufseitige Stellung und sein Volumen den Hauptstrassenraum prägt. Rechts davon steht ebenfalls dicht an der Verkehrsachse ein kleines Walmdachgebäude mit grosser Lukarne, es war ursprünglich als eines der ersten Schulhäuser im Kanton 1827 erbaut.

Auf der gegenüberliegenden Strassenseite sind im schmalen Streifen zwischen Verkehrsachse und Bachlauf zwei kleine, teilweise holzverschaltete Gebäude (11.1.2) platziert: ein Feuerspritzenhäuschen mit markantem Schlauchtröckneturm sowie ein Waschhaus mit Schopf.

Quelle I:
ISOS Uster,
2. Fassung März.2012,
S. 23

Quelle II:
ISOS Uster,
2. Fassung März.2012,
S. 24

Quelle III:
ISOS Uster,
2. Fassung März.2012,
S. 25



Abb 181:
Luftbild

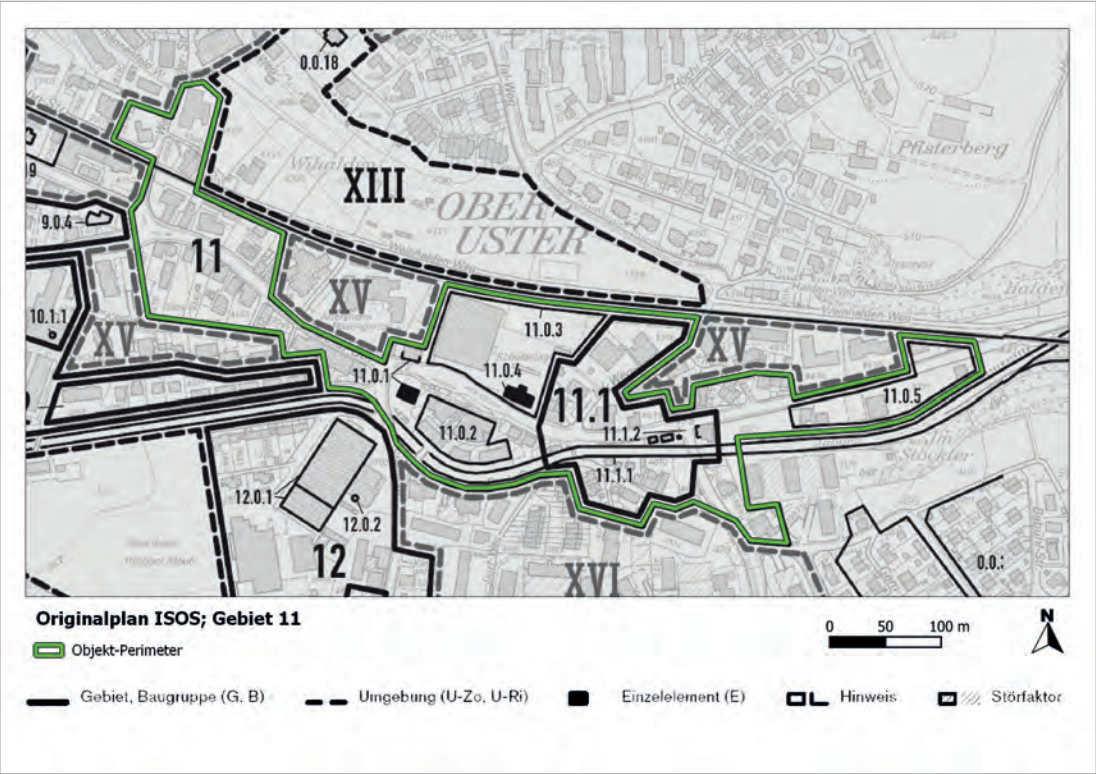


Abb 182:
Originalplan ISOS

Weiter südlich, auf der anderen Seite des kanalisierten Aabachs, stehen an der Bachgasse einige verwinkelt angeordnete, bescheidene Wohnhäuser und ein stattliches Bauernhaus mit grossem Garten.

Westlich dieses älteren Ensembles befinden sich das Schulareal (11.0.3) mit dem imposanten Schulgebäude von 1855/1903 und dem grossen Flachdachbau vom Anfang des 21. Jahrhunderts sowie die Überbauung Insel (11.0.2). Letztere wurde in den 1980er-Jahren anstelle einer grossen Spinnerei errichtet. Der Name weist auf die einst durch Bachlauf und – heute zugeschütteten – Seitenkanal inselhaft ausgeschiedene Stellung. Erhalten geblieben ist die ehemalige Fabrikantenvilla Huber, welche unmittelbar neben der Fabrik stand (11.0.1). Der klassizistische Walmdachbau bildet zusammen mit dem etwas einfacheren Wohnhaus auf der anderen Strassenseite eine torartige Situation.

Die strassendorfartige Bebauung im westlichen Zipfel von Oberuster setzt sich vorwiegend aus zwei- oder dreigeschossigen Wohnhäusern mit Giebeldächern zusammen, einige haben im Erdgeschoss Läden oder Gewerbebetriebe. Durch den geschwungenen Strassenverlauf und die dicht an der Verkehrsachse aufgereihten Gebäude entsteht ein eindrücklicher Strassenraum. Im Osten reihen sich an der Ausfallstrasse zum Ortsausgang hin in weiten Abständen schlichte Arbeiter- und Kosthäuser mit dazwischen liegenden Parkplätzen oder Gärten (11.0.5). Sie gehörten der ehemaligen Spinnerei Trümpler, die im Bundesinventar als Teil der Industrieachse Aatal behandelt wird. Deren Areal (0.0.33) befindet sich am Eingang des Aatals – bereits ausserhalb des durch zwei kleinere Wohnhäuser am Bahnübergang torartig gebildeten Ortsabschlusses. (Quelle IV)

Quelle IV:
ISOS Uster,
2. Fassung März.2012,
S. 28 f.

G 11: Oberuster, bäuerliche Bauten, Arbeiterwohnhäuser, Schulhäuser, ehem. Industrie- und Gewerbebauten entlang der Durchgangsstrasse und kleinen Nebenachsen, 17.–A. 21. Jh

A. 1.1 Räumliche Qualität	/
A. 1.2 Architekturalhistorische Qualität	X
A. 1.3 Bedeutung	X
Erhaltungsziel	B

Legende:

-  Besondere Qualitäten
-  Gewisse Qualitäten
-  Ohne besondere Qualitäten

B 11.1: Bäuerlich geprägte Altbauten beidseits des Aabachs, am Talweg gestaffelte Vielzweckbauernhäuser, ehem. Mühle Oberuster und ehem. Schulhaus von 1827 an der Hauptachse, v. a. 18./19. Jh.

A. 1.1 Räumliche Qualität	/
A. 1.2 Architekturalhistorische Qualität	X
A. 1.3 Bedeutung	X
Erhaltungsziel	A

Quelle:
ISOS Uster,
2. Fassung März.2012,
S. 17

G 11: Oberuster, bäuerliche Bauten, Arbeiterwohnhäuser, Schulhäuser, ehem. Industrie- und Gewerbebauten entlang der Durchgangsstrasse und kleinen Nebenachsen, 17.–A. 21. Jh

E 11.0.1	Ehem. Fabrikantenvilla in klassiz. Stil, 1853, bildet mit dem gegenüberliegenden herrschaftlichen Wohnhaus eine Torsituation	Erhaltungsziel A Hinweis
11.0.2	Überbauung Insel mit Wohnungen, Büros und Geschäften anstelle Spinnerei von 1846, 1980er-Jahre	Hinweis
11.0.3	Schulanlage Oberuster, zur Strasse gerichteter, mächtiger Altbau, daneben etwas zurückgesetzter, grossflächiger Flachdachbau vom A. 21. Jh., rückseitig Pausen- und Sportplätze	Hinweis
E 11.0.4	Altbau Schulhaus Oberuster, Walmdachgebäude mit Mittelrisalit, 1855, Umbau und Aufstockung 1902/03	Erhaltungsziel A
11.0.5	Arbeiter-, Kosthäuser und Arbeiterinnenheim der ehem. Spinnerei Trümpfer, 2. H. 19./1. D.20. Jh.	Hinweis

B 11.1: Bäuerlich geprägte Altbauten beidseits des Aabachs, am Talweg gestaffelte Vielzweckbauernhäuser, ehem. Mühle Oberuster und ehem. Schulhaus von 1827 an der Hauptachse, v. a. 18./19. Jh.

11.1.1	Kanalisierter Aabach (auch 3.0.1, 15.0.1, 0.0.1)	Hinweis
11.1.2	Ehem. Spritzenhaus mit Schlauchtröckneturm sowie ehem. Waschhaus mit Schopf, 2. H. 19. Jh., mächtige Linde und Gasthof an Strassengabelung	Hinweis

Quelle:
ISOS Uster,
2. Fassung März.2012,
S. 17

A2 Hat sich der Ortsbildteil seit der ISOS-Aufnahme verändert?

Der Ortsbildteil liegt in unterschiedlichen Zonen. Der westliche Bereich befindet sich in der Wohnzone mit Gewerbebeileichterung W4/70, W3/50 und W3/70. Der zentrale Bereich befindet sich in der Kernzone (Baugruppe 11.1) sowie in der Zone für öffentliche Bauten. Der östliche Bereich befindet sich in der Wohnzone mit Gewerbebeileichterung W3/50 resp. der Wohnzone W4/70.

Der ISOS-Ortsbildteil hat sich seit der ISOS-Aufnahme verändert. Die Neubauten zeigen einen Massstabssprung der Gebäudevolumetrie. Die Baugruppe B11.1 hat sich seit der ISOS-Aufnahme leicht verändert. Der Neubau am Talweg verändert die Wirkung des Ortsbildteils lokal.

Veränderungen:

ja	Der ISOS-Ortsbildteil hat sich seit der ISOS-Aufnahme verändert
----	---

Auswirkungen der Veränderungen:

teilweise	Die Neubauten verändern die Wirkung des Ortsbildteils lokal
-----------	---

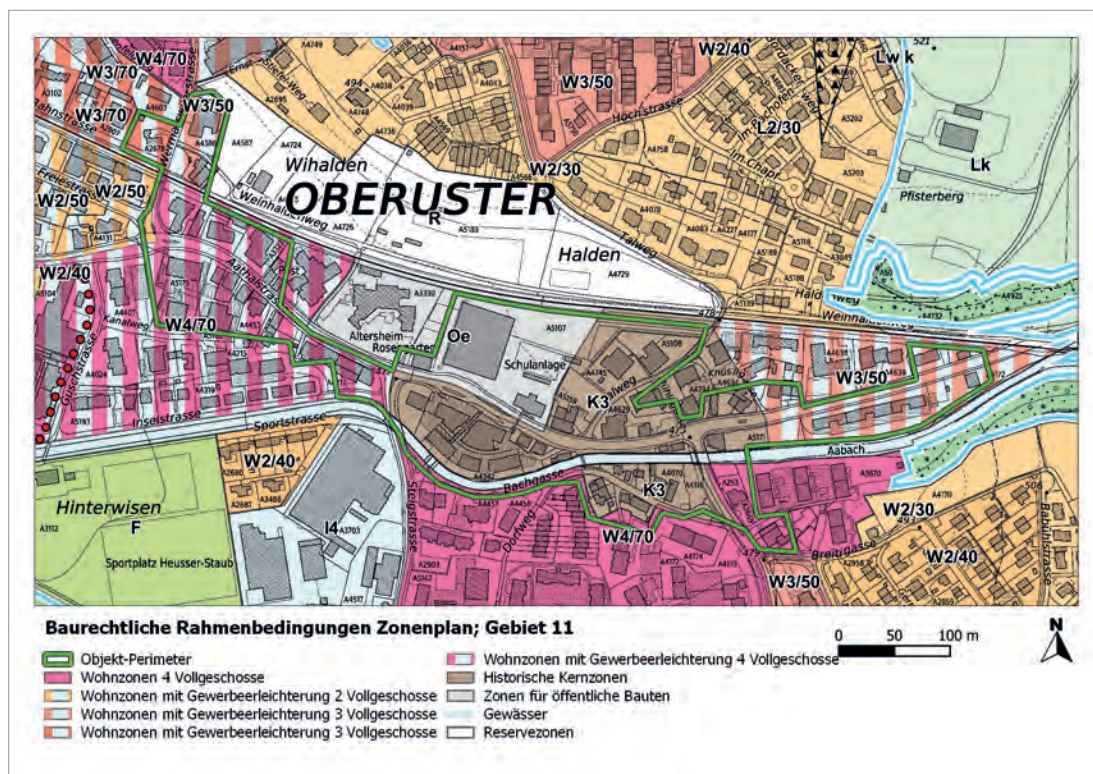


Abb 183:
Zonenplan

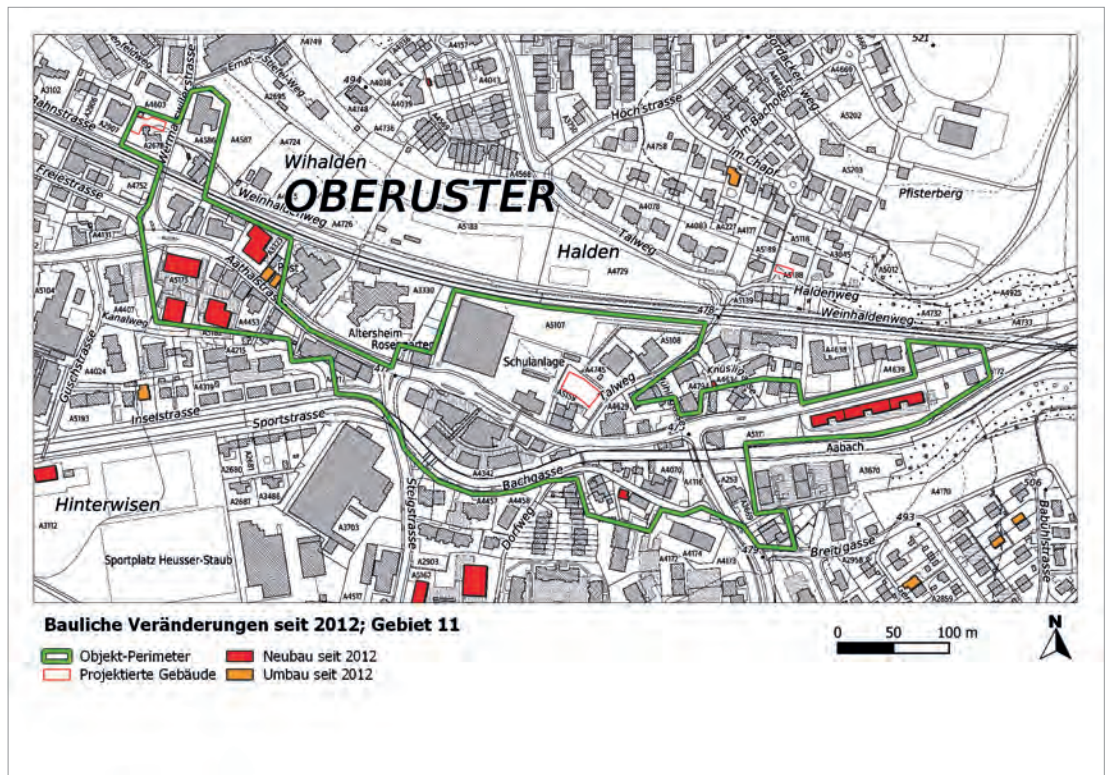


Abb 185:
Veränderungen seit
2012 und bewilligte
Bauprojekte
für ISOS G 11

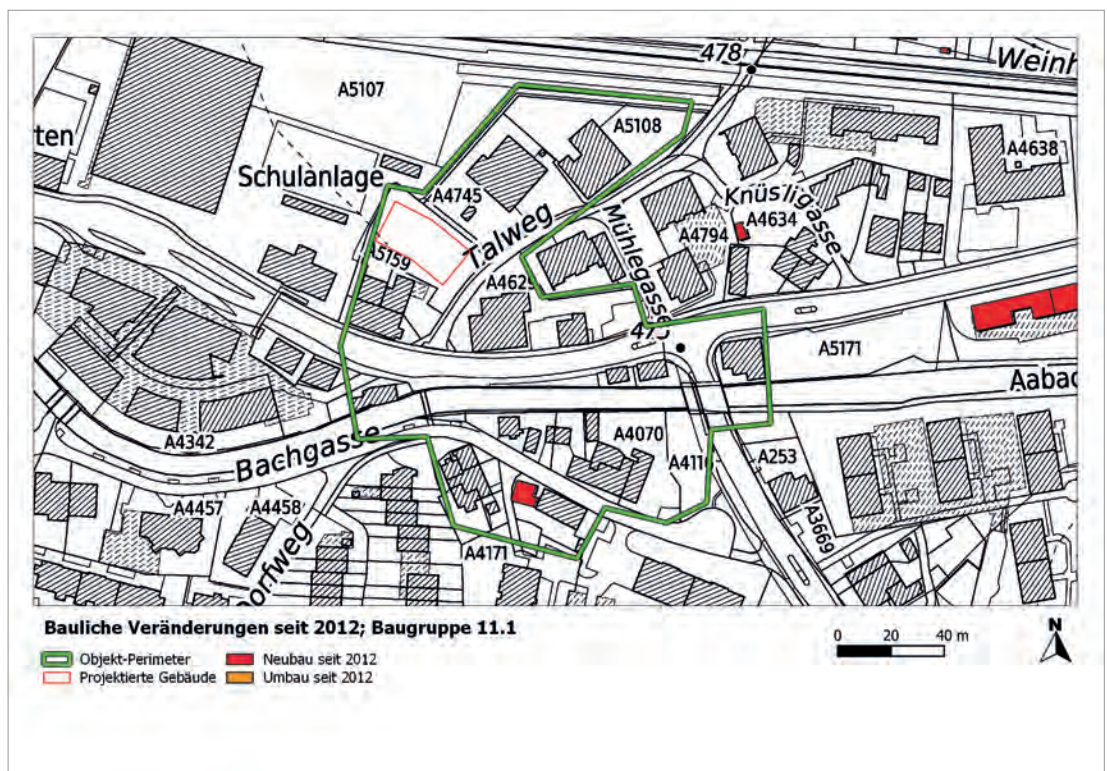


Abb 184:
Veränderungen seit
2012 und bewilligte
Bauprojekte
für ISOS B 11.1

B Entwicklungsabsichten nach Richtplan Siedlung

B1 Welche Entwicklung gibt der Richtplan Siedlung für den Ortsbildteil vor?

Der kommunale Richtplan betrachtet das Zentrum von Oberuster anders als das ISOS und enthält entsprechend der funktionalen Lesart verschiedene Aussagen zur Entwicklung. Das schutzwürdige Ortsbild im Zentrumsgebiet von Oberuster und dem angrenzenden historischen Ortsteil gemäss gültiger Ortsbildzone soll gewahrt und die Weiterentwicklung mit Stärkung der Qualitäten ermöglicht werden. Das Subzentrum Oberuster soll sich zu einem Stadtteil-Treffpunkt mit gewerblicher Nutzung zur Alltagsversorgung und attraktiven Begegnungsräumen entwickeln. Hierzu soll ein Ergänzungsplan (Kernzonenplan/Quartiererhaltungszone) erstellt werden. Im Bereich des Aa-

bachs soll zudem Struktur und Charakter des Industriekulturerbes und der historisch ans Wasser gebundenen Anlagen gewahrt werden. Zu den übrigen Bereichen des Gebiets G11 enthält der Richtplan keine spezifischen Aussagen. Der Verkehrsrichtplan formuliert entlang der Aathalstrasse das kommunale Anliegen an übergeordnete Festlegungen bezüglich Gestaltung des Strassenraums.

Folgende Pläne sind in diesem Ortsbildteil relevant:

- ☒ Richtplan Siedlung Karte I
- ☒ Richtplan Landschaft
- ☒ Richtplan Verkehr

Entwicklungsabsicht

nein	Keine Entwicklungsabsicht
------	---------------------------

Abweichungen zur heutigen Planung:

nein	Die rechtsgültige Planung wird weitgehend übernommen
------	--

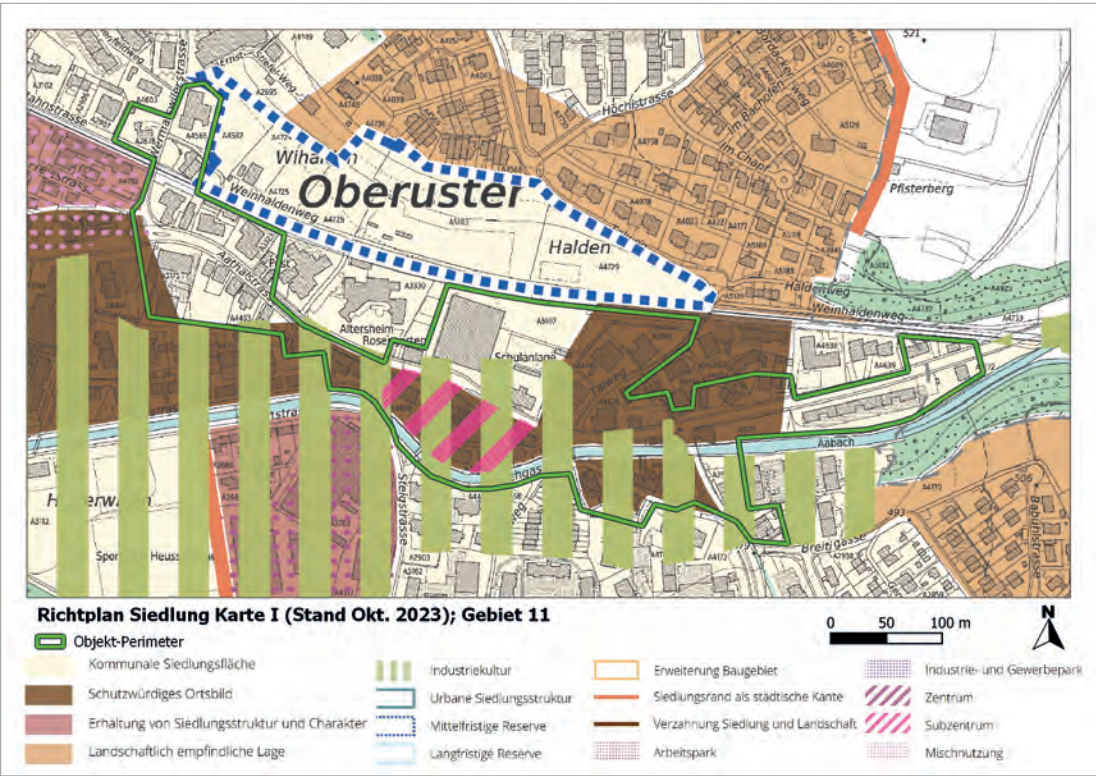


Abb 186:
Richtplan
Siedlung Karte I

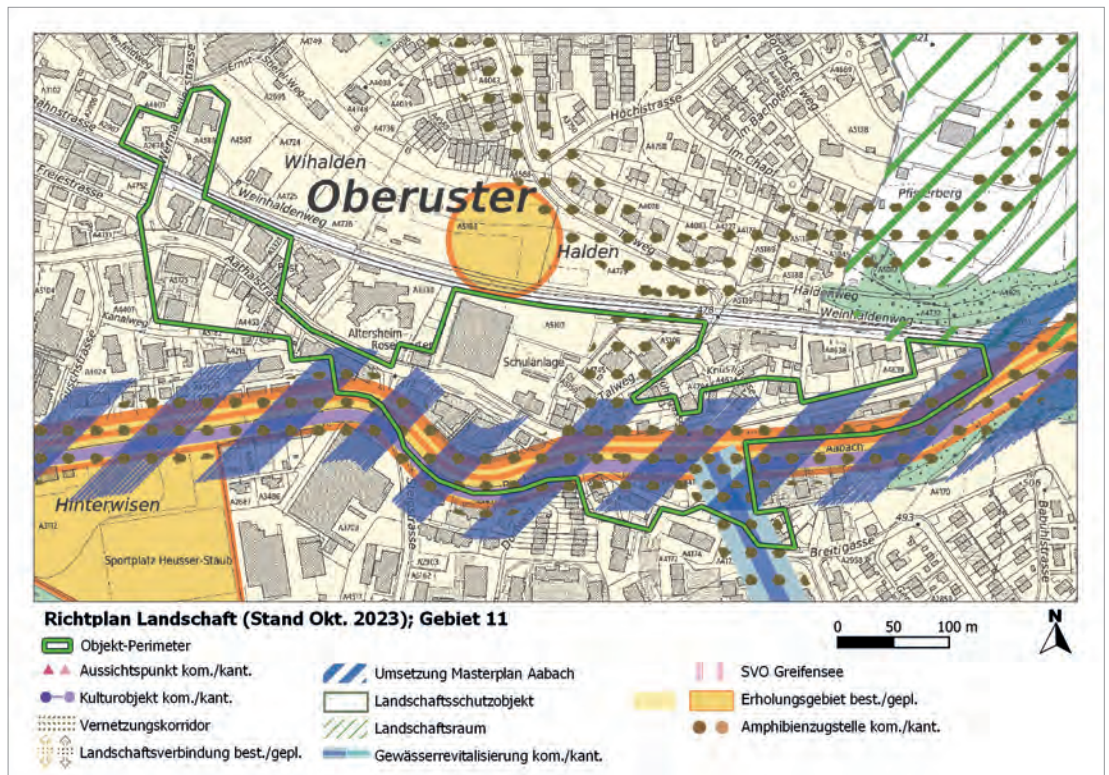


Abb 187:
Richtplan Landschaft

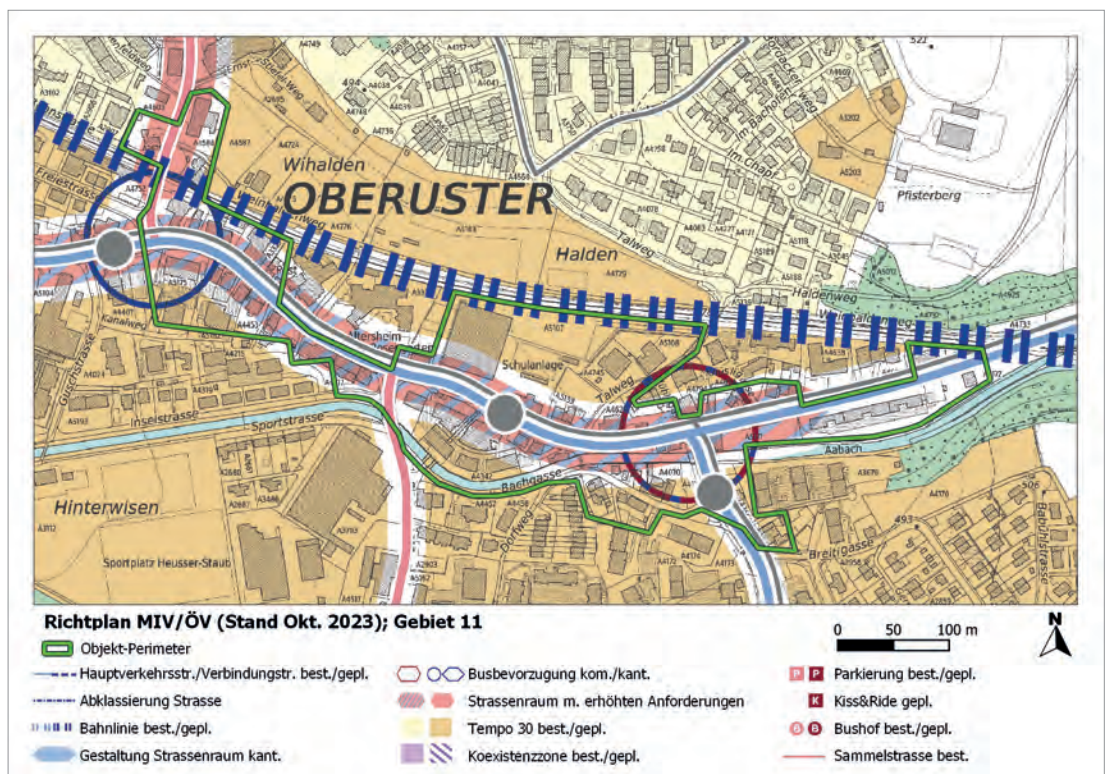


Abb 188:
Richtplan
Mobilität Karte I

B2 Welche künftige Nutzungsintensität gibt der Richtplan für den Ortsbildteil vor?

Abgesehen von Teilbereichen im Norden und Osten wird im Gebiet eine hohe Dichte angestrebt. Die gewählten Dichtekategorien entsprechen der heutigen Zonierung, ermöglichen im Bereich „hohe Dichte“ ausserhalb des Ortsbildschutz-Gebiets jedoch eine Intensivierung.

In Kernzonen ergibt sich die vorherrschende bauliche Dichte aus historischen Bauten und den laut den Grundmassen der BZO möglichen Volumina, welche von der Stadtbildkommission als ortsbildverträglich beurteilt wurden. Die Dichtebezeichnungen werden damit zweitrangig.

Der Ausbaugrad ist unregelmässig in diesem Gebiet mit 40 bis über 100 %. Die Baugruppe 11.1 ist mehrheitlich nicht stark ausgenutzt mit einem Ausbaugrad von 50 - 60 %.

Folgende Pläne sind in diesem Ortsbildteil relevant:

-  Richtplan bauliche Dichte
-  Richtplan Siedlungsstrukturen
-  Ausbaugrad

Nutzungsintensivierung

ja	Nutzungsintensivierung ausserhalb des schutzwürdigen Ortsbilds
----	--

Abweichungen zur heutigen Planung:

ja	Aufzonung ausserhalb der Kernzone
----	-----------------------------------

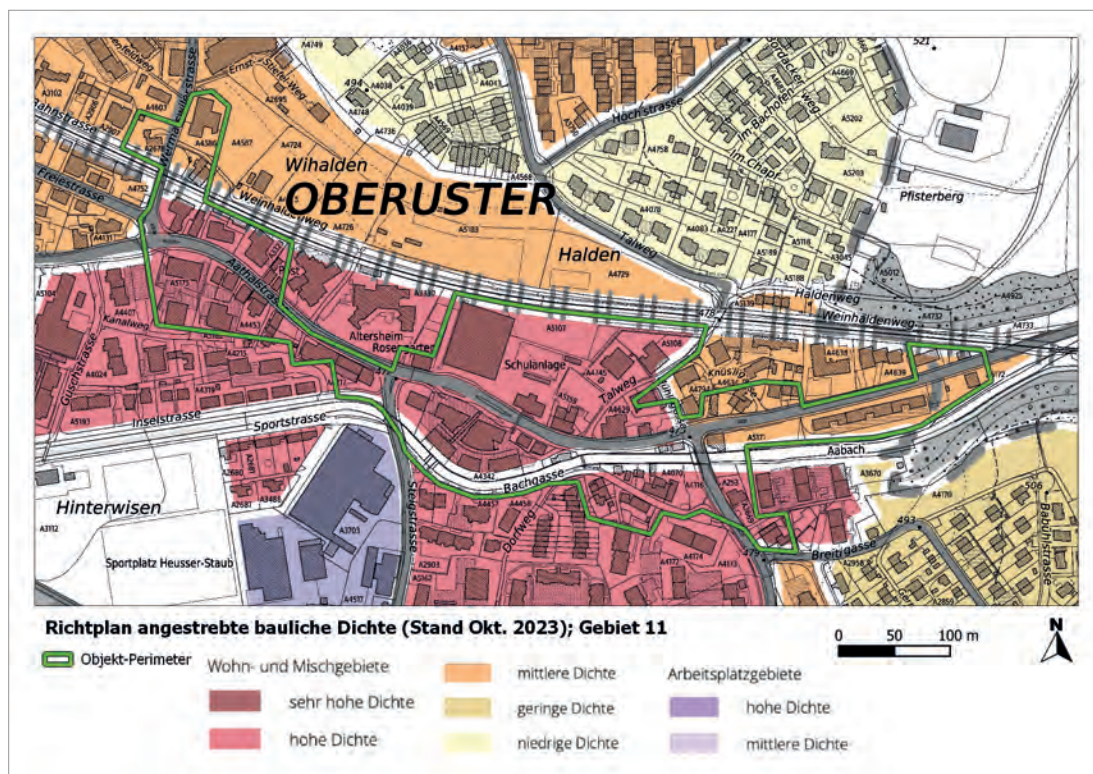


Abb 189:
Richtplan angestrebte
bauliche Dichte

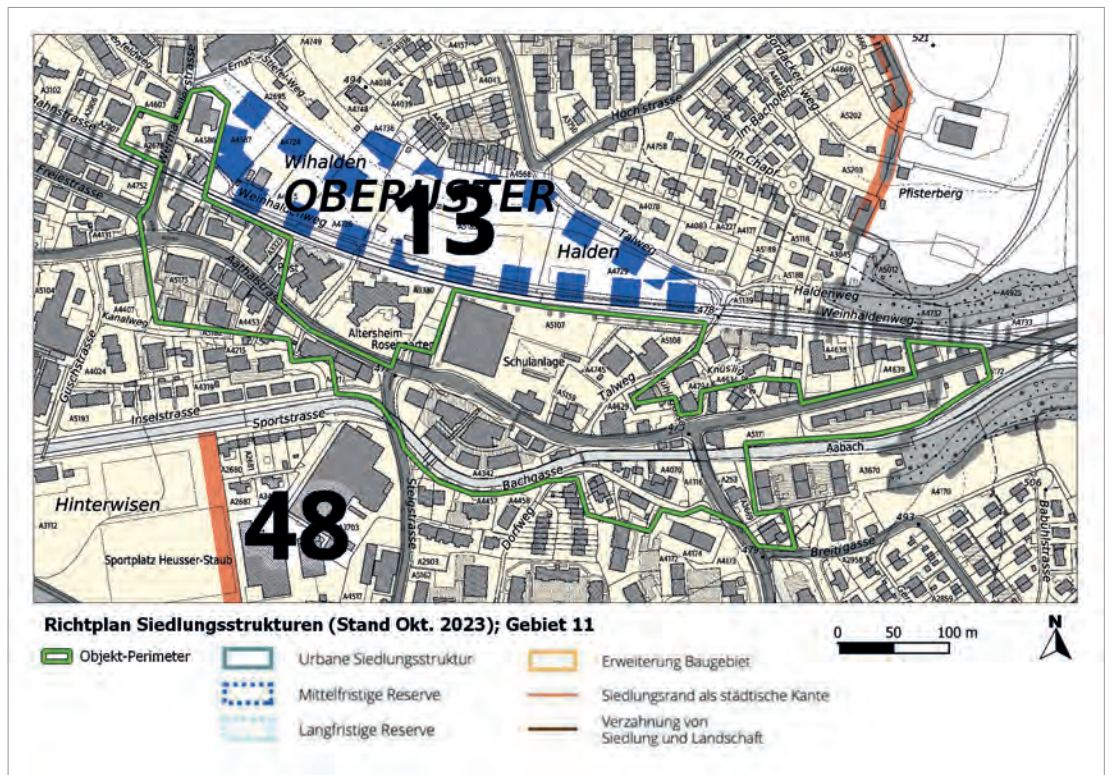


Abb 190:
Richtplan
Siedlungsstrukturen

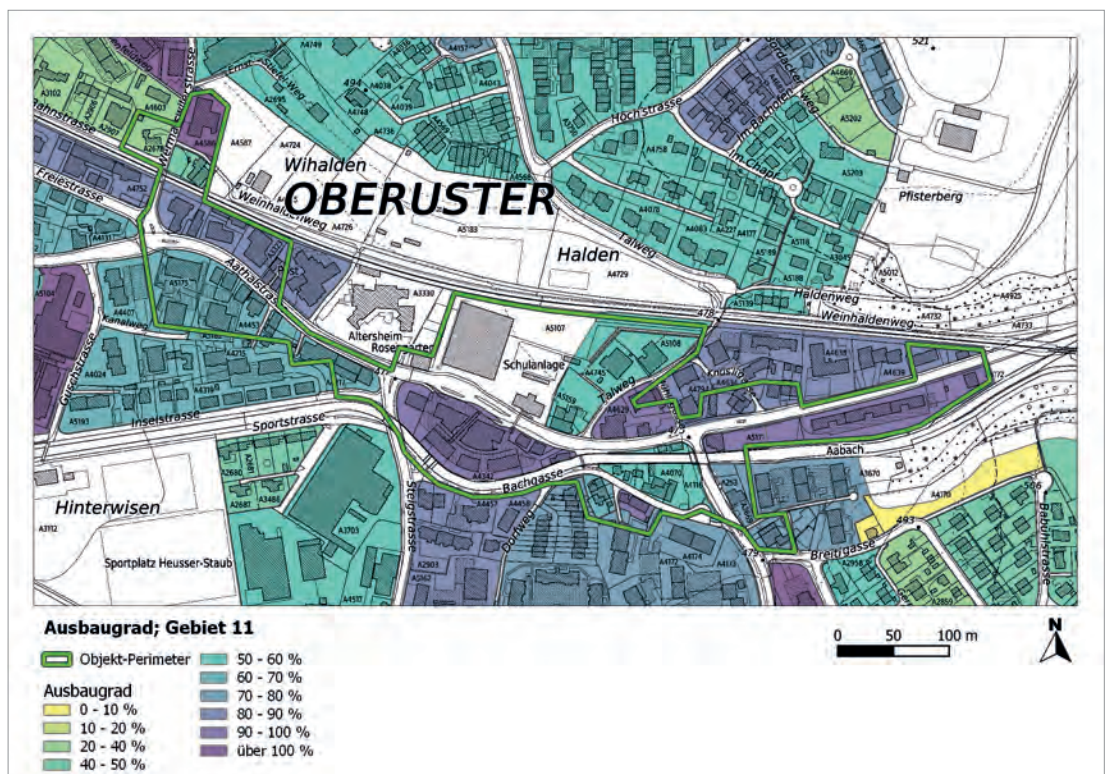


Abb 191:
Ausbaugrad auf der
Grundlage der rechts-
gültigen Zonenplanung

C Interessenkonflikt und Handlungsbedarf

C1 Bestehen für den Ortsbildteil übergeordnete Instrumente zum Ortsbildschutz?

Für den Ortsbildteil bestehen teilweise übergeordnete Instrumente zum Ortsbildschutz. Das Areal der Schulanlage befindet sich im Perimeter einer Grünanlage gemäss kommunalem Inventar der Natur- und Landschaftsschutzobjekte (INL). Einzelne Bauten an der Aathalstrasse sind im Perimeter des Kantonalen Inventars der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommener Bedeutung (KOBI). Der westliche sowie der östliche Flügel sind im Perimeter für Arealüberbauungen.

Der Ortsbildteil beinhaltet 2 kantonales Schutzobjekt, 6 kommunale Schutzobjekte und 21 kommunale Inventarobjekte sowie 4 inventarisierte Bäume. Viele dieser inventarisierten Bauten befinden sich in der Baugruppe 11.1.

Folgende Pläne sind in diesem Ortsbildteil relevant:

	Inventarisierte und geschützte Objekte
	Baurechtliche Rahmenbedingungen
	Bauperiode
	Eigentümerstruktur
	Detailpläne für die Baugruppen

Übergeordneten Instrumente zum Ortsbildschutz

teilweise	einzelne Bauten im KOBI Grünanlage im INL
-----------	--

Denkmalschutz

teilweise	Einzelne Bauten geschützt oder inventarisiert
-----------	---

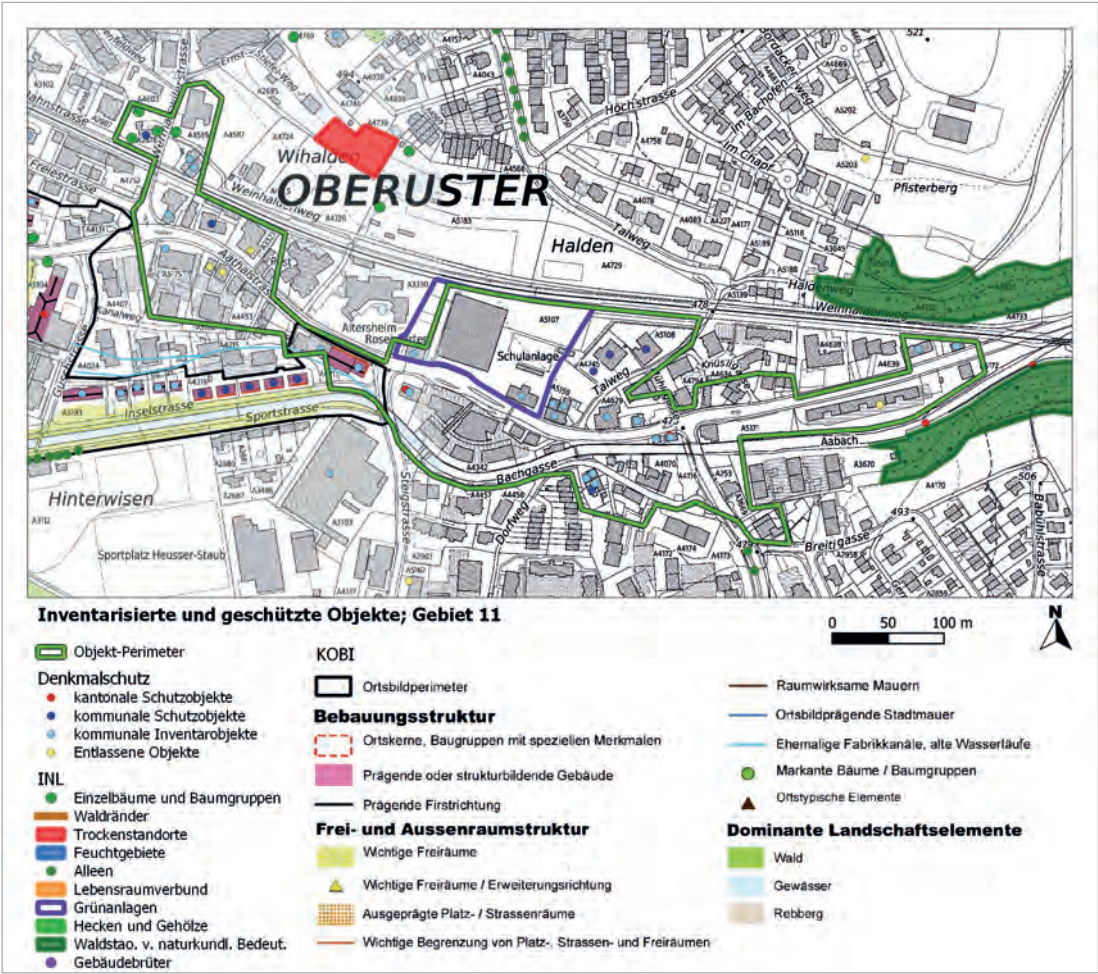


Abb 192:
Inventarisierte und geschützte Objekte

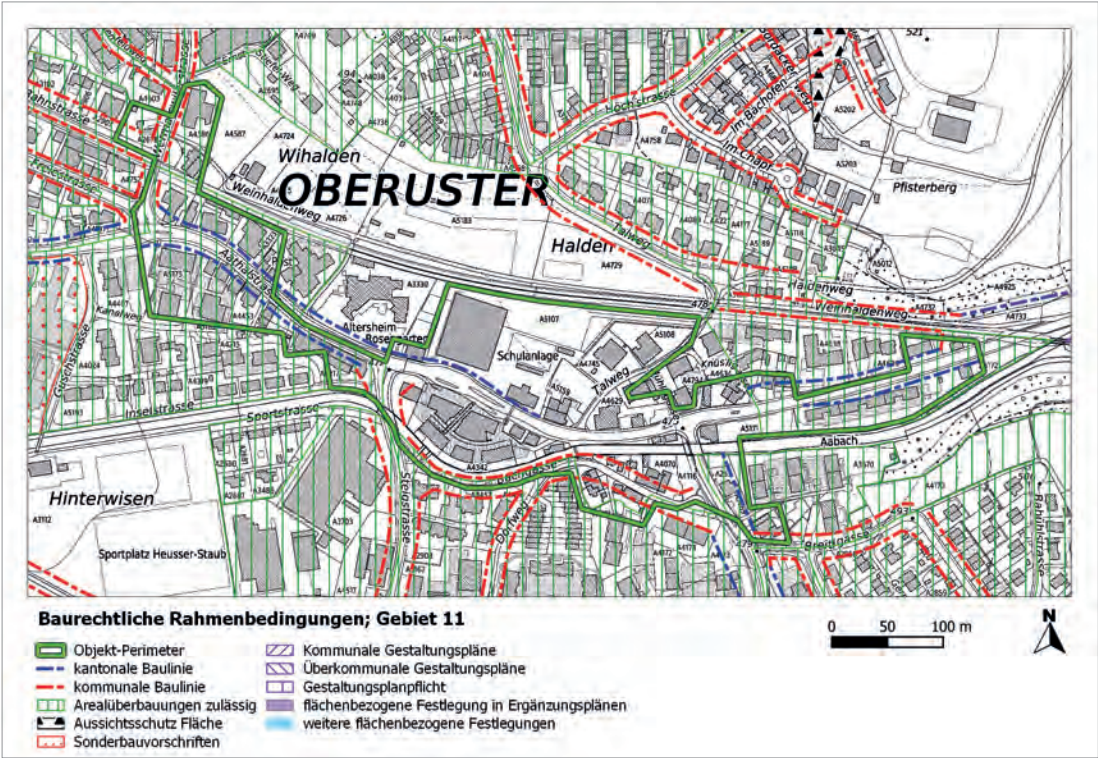


Abb 193:
Baurechtliche Rahmenbedingungen

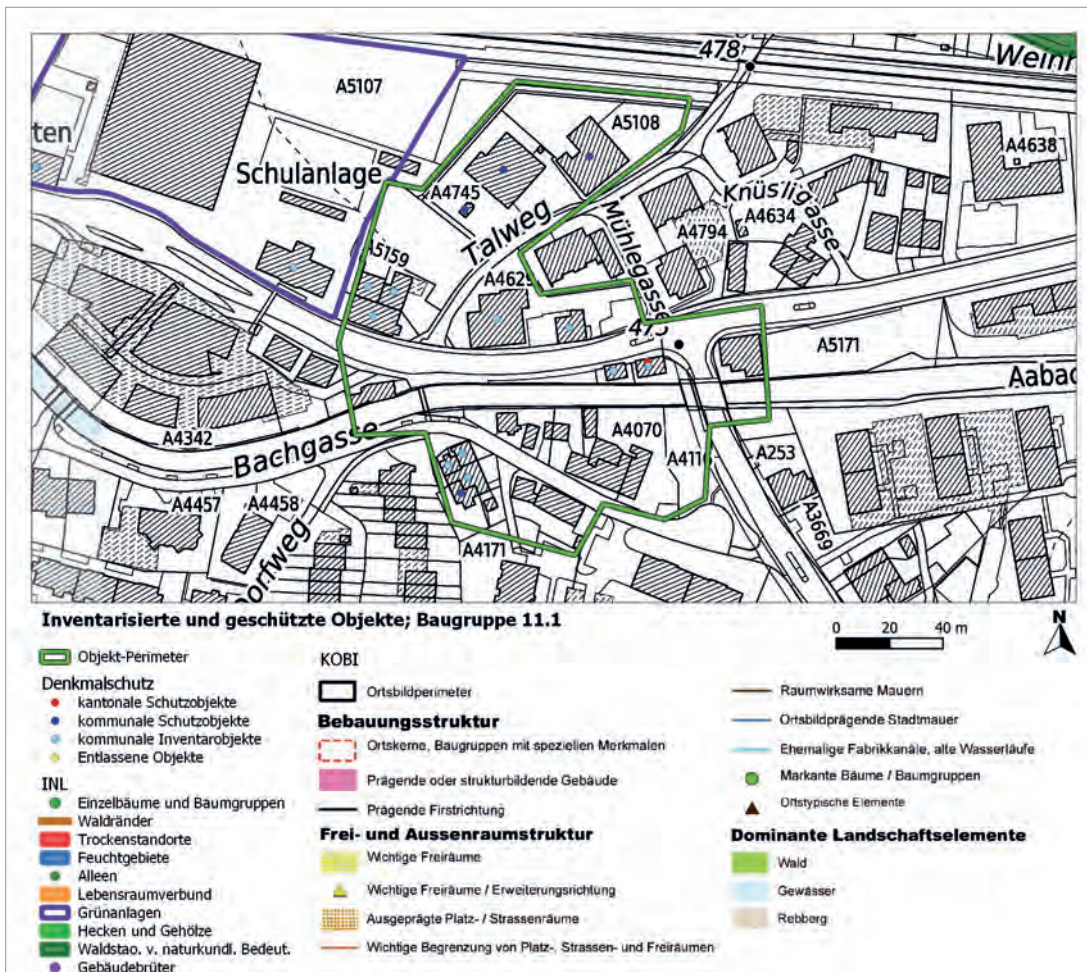


Abb 194:
Inventarisierte und
geschützte Objekte
für ISOS B 11.1

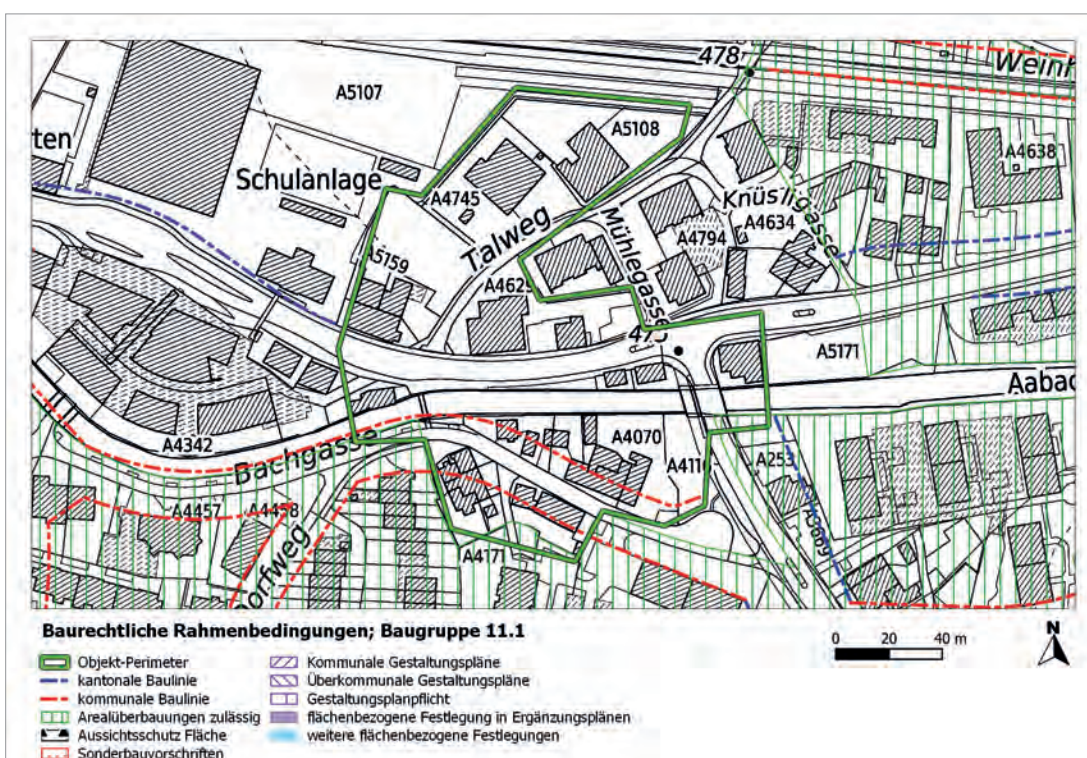


Abb 195:
Baurechtliche
Rahmenbedingungen
für ISOS B 11.1

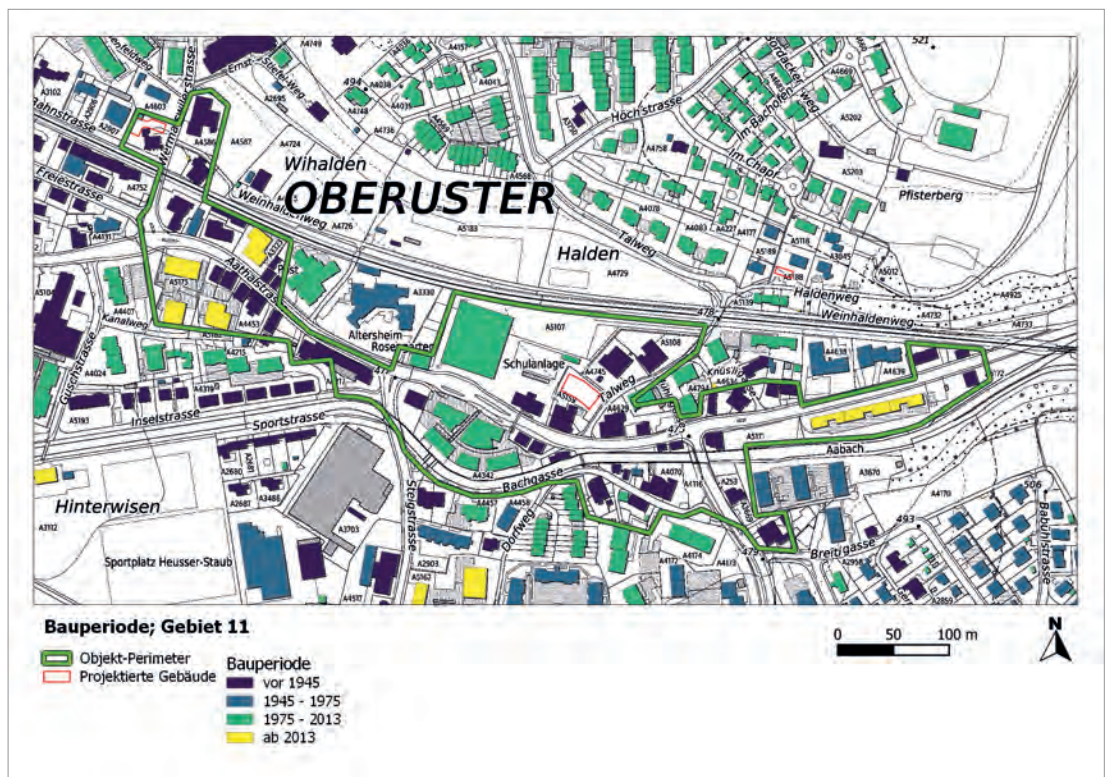


Abb 196:
Bauperiode

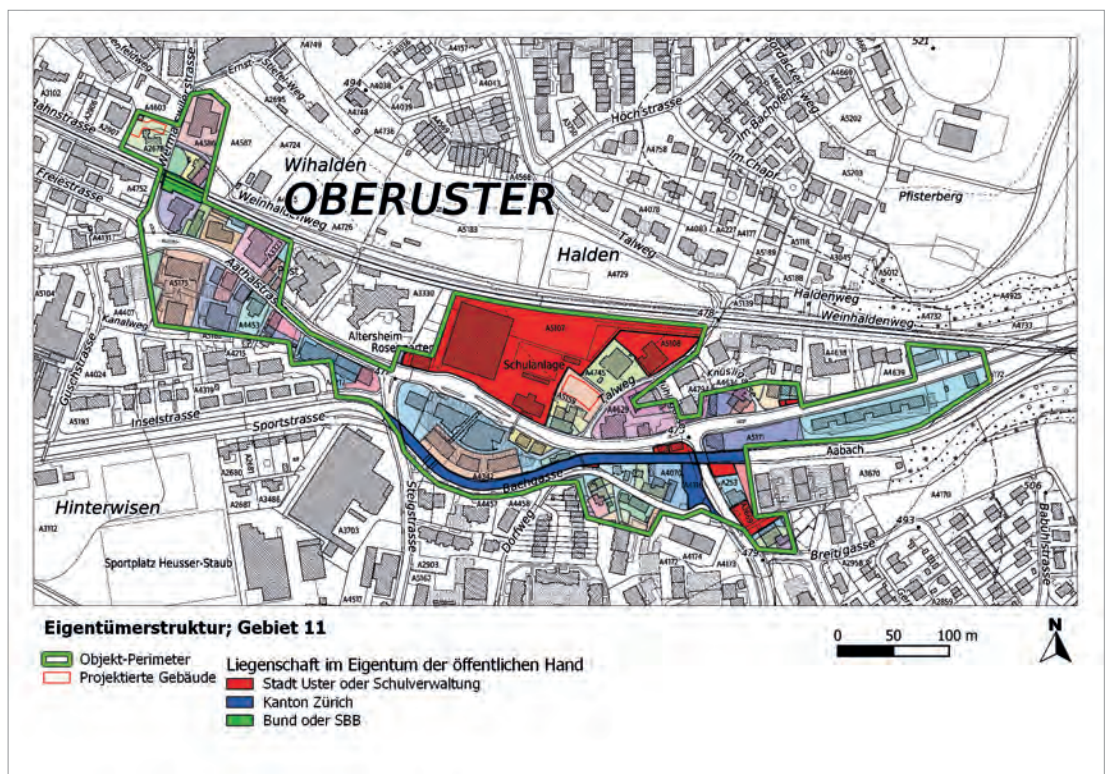


Abb 197:
Eigentümerstruktur

C2 Besteht ein Widerspruch zum Erhaltungsziel des ISOS?

Das ISOS Gebiet 11 enthält weitere Baugruppen mit abweichenden Erhaltungszielen. Nachfolgend wird das Gebiet und die Baugruppen separat betrachtet.

C2.1 Gebiet 11 (B)

Das ISOS schreibt dem Ortsbildteil G 11 gewisse räumliche Qualitäten, hohe architekturhistorische Qualitäten sowie eine hohe Bedeutung zu. Für den Ortsbildteil gilt ein eher hohes Erhaltungsziel (B).

- Das ISOS schreibt dem Ortsbildteil eine Bedeutung als Zeitzeuge der Industrialisierung zu. Es wird als ausgeprägtes Strassendorf mit dichter Bebauung an der kurvig verlaufenden Strasse bezeichnet. Die historischen Bauten, meist Gebäude aus dem 19. Jahrhundert, sind grossteils im Richtplan als schutzwürdiges Ortsbild bezeichnet.
- Eine Vielzahl der Bauten sind inventarisiert oder kommunal/kantonal geschützt. Ein Strukturerhalt kann auf diesen Liegenschaften somit sichergestellt werden.
- Die Bereiche, die vor und seit der ISOS-Aufnahme neu überbaut wurden, sind im Richtplan nicht als schutzwürdiges Ortsbild bezeichnet. In diesen Bereichen sind die historischen Qualitäten bereits verschwunden und durch grössere Neubauten ersetzt. Ein Strukturerhalt im Sinne einer historischen Bebauungsstruktur wird auf kommunaler Stufe für diese Liegenschaften daher nicht angestrebt.

Der Abgleich der Vorgaben und Entwicklungsstrategien mit dem Erhaltungsziel des ISOS wird wie folgt zusammengefasst:

- *Das ISOS beschreibt den Ortsbildteil als Ursprung der Wasserkraftnutzung und Zeuge eines gewachsenen Gewerbe- und Industrie-Dorfes. Die historischen Einzelbauten sind meist inventarisiert und für den noch heute vorhandenen Altbaubestand besteht weitgehend die Bezeichnung schutzwürdiges Ortsbild, das in der Nutzungsplanung als bedingter Substanzschutz auszuarbeiten ist. Eine Ausnahme ist eine kurze Reihe von Altbauten an der Aatalstrasse gegenüber der Liegenschaft „Post“.*

Das ISOS-Erhaltungsziel wird im Richtplan teilweise berücksichtigt.

- Die Neubauten sind von dieser Bezeichnung ausgenommen. Hier lassen sich die historischen Merkmale der Industrialisierung nicht mehr finden.

Das ISOS-Erhaltungsziel ist nicht mehr vorhanden.

- Laut kantonalen Vorgaben ist das KOB als Kernzone umzusetzen. Für die Bauten innerhalb dieses Perimeters besteht demnach eine kantonale Vorgabe zur Umsetzung eines intensiven Strukturerhalts und eines bedingten Substanzschutzes. Der kommunale Richtplan kommt diesen Vorgaben nach.

Das ISOS-Erhaltungsziel für diesen Teilbereich wird im Richtplan berücksichtigt.

ISOS - Erhaltungsziel

B	„Erhalten der Struktur“ Anordnung und Gestalt der Bauten und Freiräume bewahren, für die Struktur wesentliche Elemente und Merkmale integral erhalten
---	--

Widerspruch der rechtsgültigen Planung und des Richtplans zum ISOS-Erhaltungsziel

teilweise	Der Ortsbildteil weist teilweise einen Widerspruch auf
-----------	--

C2.2 Baugruppe 11.1 (A)

Das ISOS schreibt dem Ortsbildteil B 11.1 gewisse räumliche Qualitäten, hohe architekturhistorische Qualitäten sowie eine hohe Bedeutung zu. Für den Ortsbildteil gilt ein hohes Erhaltungsziel (A).

- Die Baugruppe weist eine Vielzahl an historischen Bauten um die ehemalige Mühle Oberuster auf, einem der ersten Standorte, an dem die Wasserkraft des Aabachs genutzt wurde. Das ISOS beschreibt die Baugruppe als Bebauungsschwerpunkt von Oberuster. Die Mühle sowie eine Mehrzahl von weiteren Bauten sind geschützt oder inventarisiert. Für diese Bauten kann ein Substanzschutz sichergestellt werden.
- Die gesamte Baugruppe befindet sich nach Richtplan innerhalb des Gebiets schutzwürdiges Ortsbild. Die nicht inventarisierten Bauten können somit durch diese Bezeichnung bedingt geschützt werden.

Der Abgleich der Vorgaben und Entwicklungsstrategien mit dem Erhaltungsziel des ISOS wird wie folgt zusammengefasst:

- Der Erhalt der historische Bebauungsstruktur um die ehemalige Mühle Oberuster ist durch die Inventarisierung sowie die Bezeichnung als schutzwürdiges Ortsbild sichergestellt. Die Inventarisierung und Unterschutzstellung ermöglichen einen grösstmöglichen Substanzerhalt und die Bezeichnung als schutzwürdiges Ortsbild wird die Veränderung der umliegenden Bauten eingrenzen.

Das ISOS-Erhaltungsziel wird im Richtplan berücksichtigt.

ISOS - Erhaltungsziel

A	„Erhalten der Substanz“ Alle Bauten, Anlageteile und Freiräume integral erhalten, störende Eingriffe beseitigen
---	--

Widerspruch der rechtsgültigen Planung und des Richtplans zum ISOS-Erhaltungsziel

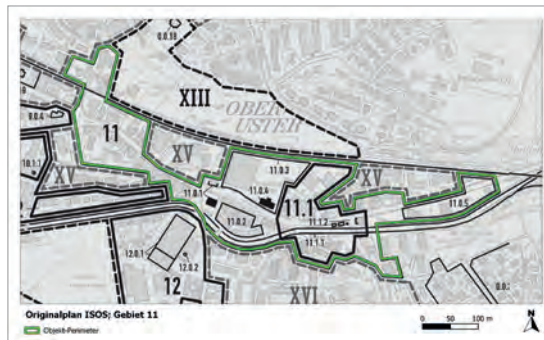
nein	Der Ortsbildteil weist keinen Widerspruch auf
------	---

D Fazit und Empfehlungen

D1 Kommunale Einschätzung

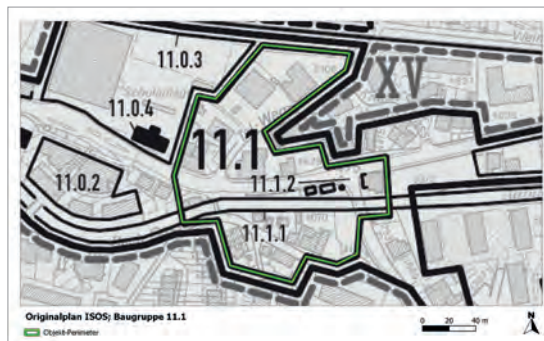
G 11: Oberuster, bäuerliche Bauten, Arbeiterwohnhäuser, Schulhäuser, ehem. Industrie- und Gewerbebauten entlang der Durchgangsstrasse und kleinen Nebenachsen, 17.–A. 21. Jh.

Erhaltungsziel B



B 11.1: Bäuerlich geprägte Altbauten beidseits des Aabachs, am Talweg gestaffelte Vielzweckbauernhäuser, ehem. Mühle Oberuster und ehem. Schulhaus von 1827 an der Hauptachse, v. a. 18./19. Jh.

Erhaltungsziel A



Das ISOS-Erhaltungsziel steht bei dem **Gebiet 11** teilweise im Widerspruch zur kommunalen Planung.

Das ISOS-Erhaltungsziel wird im Richtplan teilweise berücksichtigt.

→ Handlungsbedarf

→ Interessenabwägung erforderlich



Das ISOS-Erhaltungsziel steht bei der **Baugruppe 11.1** nicht im Widerspruch zur kommunalen Planung.

Das ISOS-Erhaltungsziel wird im Richtplan berücksichtigt.

→ Kein Handlungsbedarf

→ Keine Interessenabwägung erforderlich



D2 Veränderungsvorschläge aufgrund der Gesamtschau aller ISOS-Ortsbildteile:

- Erweiterung der Bezeichnung schutzwürdiges Ortsbild bis zur Aatalstrasse, um die kurze Reihe von Altbauten (Aatalstrasse 8-32) zu integrieren. (Einzelne dieser Bauten wurden bei der letzten Revision aus dem Inventar entlassen.)
- Kernzonenplan in Richtplaneintrag S2.11 ergänzen

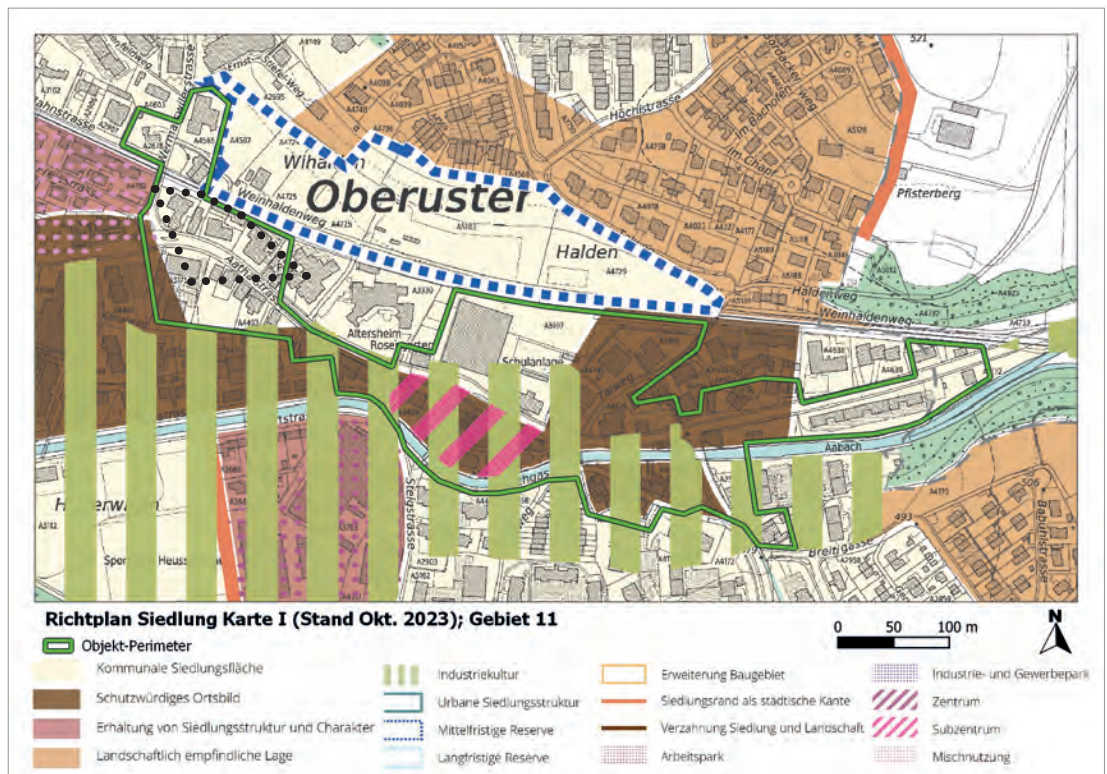


Abb 198:
Richtplan
Siedlung Karte I

D3 Vorschläge für die Umsetzung:

- Prüfung einer Inventaraufnahme der nicht inventarisierten Altbauten innerhalb der Baugruppe B11.1 und am Ortsausgang von Oberuster

Die Stadt Uster wird die vorgeschlagenen Veränderungen für den Richtplan umsetzen. Eine weiterführende Interessenabwägung ist nachfolgend nicht mehr erforderlich.



G 12 - Industrie-/Gewerbeareal, ehem. Seidenweberei



Abb 199: ISOS Uster 5745 Übersichtsplan

A Beschreibung des ISOS und Darstellung der Veränderungen seit der Aufnahme

A1 Würdigung des Ortsbildteils nach ISOS

Von Oberuster (11) im Osten reihen sich am Bachlauf nach Westen verschiedene ehemalige Industrieareale (12, 10, 2, 14, 15), die von der Bedeutung Usters als wichtigem Industrieort des 19. Jahrhunderts zeugen. (Quelle I)

Südwestlich der Überbauung Insel erstreckt sich auf der gegenüberliegenden Seite des Bachlaufs vom Ufer bis zum Hangfuss des Stauberbergs ein Gebiet mit Industrie- und Gewerbebauten sowie einigen Wohnhäusern vorwiegend aus dem 20. Jahrhundert (12). Schiefwinklig zum Bachlauf steht eine grosse Sheddachhalle, die 1895 für die Seidenweberei Siegrist & Huber erstellt und 1963 umgebaut und erweitert wurde (12.0.1). An ihrer Südseite wurde der Halle ein zweigeschossiger Gebäude-

trakt angesetzt, der in Form und Ausgestaltung – etwa durch das fein auskragende Flachdach, den kleinen Aufzugsturm und die guten Proportionen – überzeugt. Durch spätere Um- und Anbauten sowie durch die Nutzung des Areals als Parkplatz und Lagerfläche wirkt der Komplex heute etwas verbaut. Er wird von verschiedenen Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben sowie Künstlern genutzt. Vermutlich im Zusammenhang mit der Fabrik entstanden im ersten Drittel des 20. Jahrhunderts die Wohnhäuser an der hangaufwärts führenden Strasse und am Waldrand (12.1). Zwei viergeschossige Bauten an der Strasse heben sich durch ihre Höhe und dekorativen Fassaden mit historisierenden Stilelementen von den kleineren, teilweise dem Heimatstil verpflichteten Gebäuden ab. (Quelle II)

Quelle I:
ISOS Uster,
2. Fassung März.2012,
S. 27

Quelle II:
ISOS Uster,
2. Fassung März.2012,
S. 29

G 12: Industrie-/Gewerbeareal, ehem. Seidenweberei, kleine Wohnsiedlung am Aabach und Wohnhäuser an der Durchgangsstrasse, v. a. 20. Jh.

A. 1.1 Räumliche Qualität	/
A. 1.2 Architekturalhistorische Qualität	/
A. 1.3 Bedeutung	X
Erhaltungsziel	C

B 12.1: Villen am Hang, imposante viergeschossige Gebäude mit historisierenden Stilelementen an der Durchgangsstrasse, kleinere Wohnhäuser am Waldrand, v. a. 1. D. 20. Jh.

A. 1.1 Räumliche Qualität	/
A. 1.2 Architekturalhistorische Qualität	X
A. 1.3 Bedeutung	/
Erhaltungsziel	B

Legende:
 Besondere Qualitäten
 Gewisse Qualitäten
 Ohne besondere Qualitäten

G 12: Industrie-/Gewerbeareal, ehem. Seidenweberei, kleine Wohnsiedlung am Aabach und Wohnhäuser an der Durchgangsstrasse, v. a. 20. Jh.

12.0.1	Grosse Sheddachhalle, 1895, Umbau und Anbau eines zweigeschossigen Flachdachtraktes, 1963 von 1958, Einbau von Reihenhäusern in bestehende Betonkonstruktion, 1988–92	Hinweis
12.0.2	Hochkamin in Backstein.	Erhaltungsziel A

Quelle:
ISOS Uster,
2. Fassung März.2012,
S. 17 f.

B 12.1: Villen am Hang, imposante viergeschossige Gebäude mit historisierenden Stilelementen an der Durchgangsstrasse, kleinere Wohnhäuser am Waldrand, v. a. 1. D. 20. Jh.



Abb 200:
Luftbild

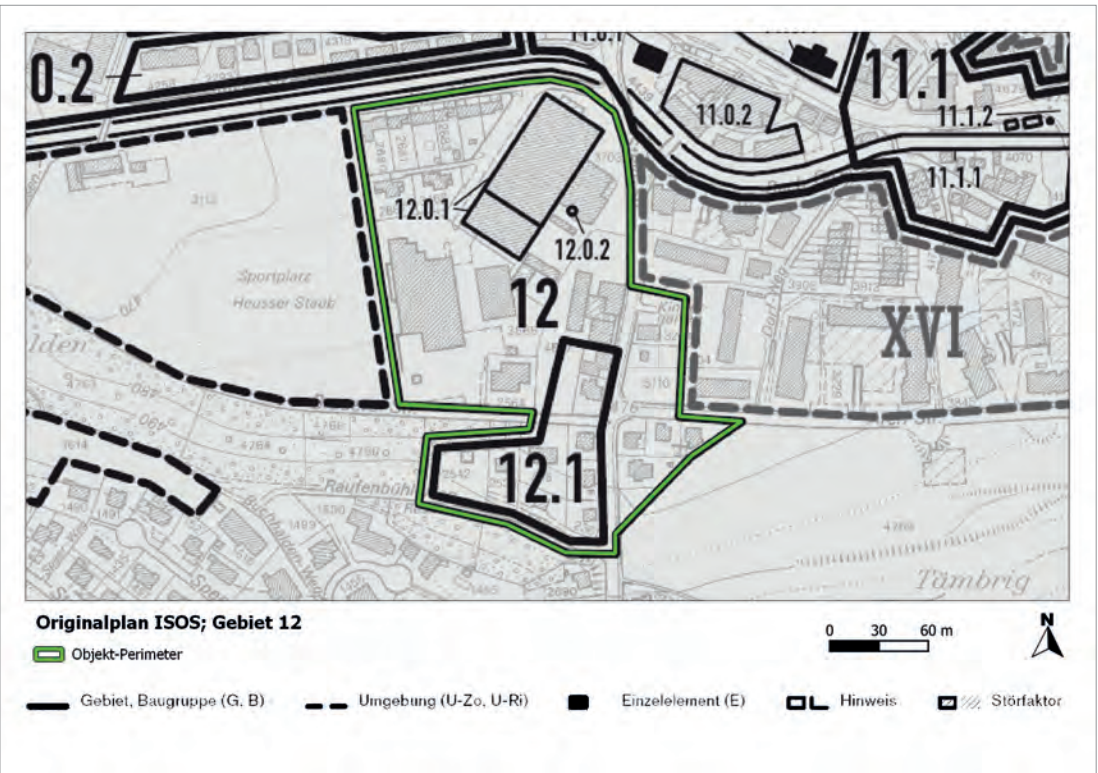


Abb 201:
Originalplan ISOS

A2 Hat sich der Ortsbildteil seit der ISOS-Aufnahme verändert?

Der Ortsbildteil wird aufgeteilt in einen Industrie- und Gewerbebereich, der als Industrie- und Gewerbezone mit Handels- und Dienstleistungsgewerbe I4 definiert ist, und eine Wohnzone, aufgeteilt in W2/40, W3/50 und W4/70.

Der ISOS-Ortsbildteil hat sich seit der ISOS-Aufnahme kaum verändert. Ein Neubau entlang der Steigstrasse verändert die feingliedrige Körnung des Wohnquartiers.

Veränderungen:

teilweise	Der ISOS-Ortsbildteil hat sich seit der ISOS-Aufnahme nicht wesentlich verändert
-----------	--

Auswirkungen der Veränderungen:

teilweise	Die Neubauten verändern die Wirkung des Ortsbildteils lokal
-----------	---

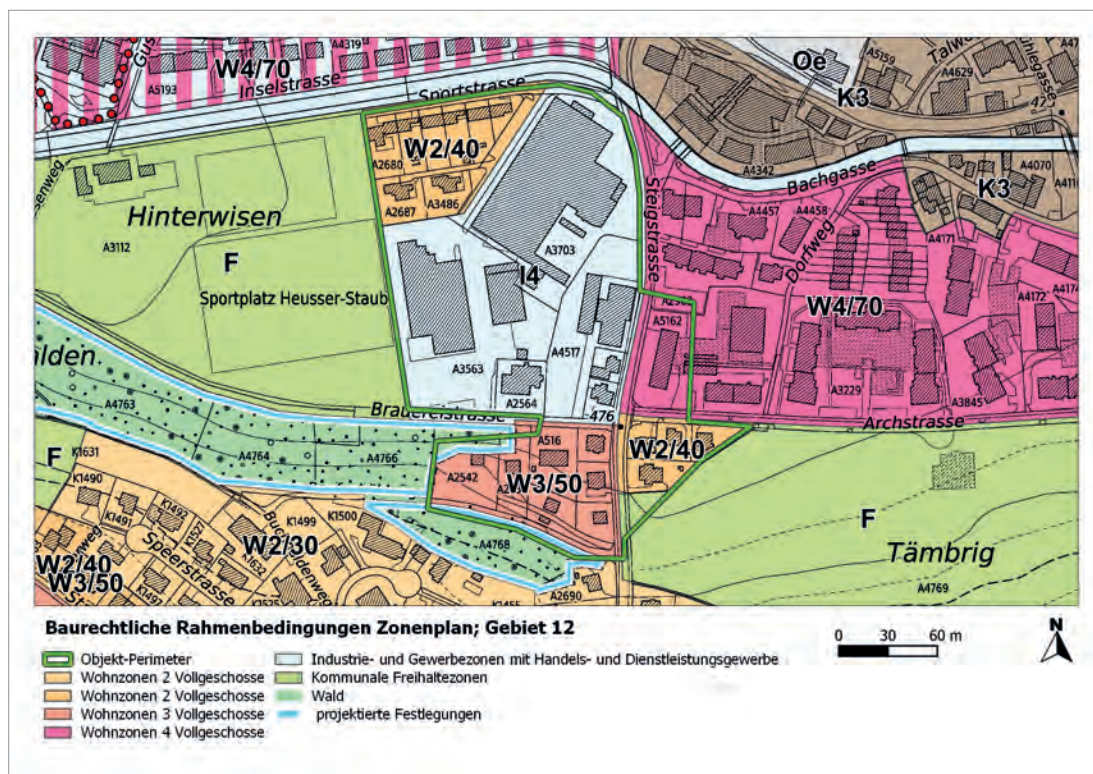


Abb 202:
Zonenplan

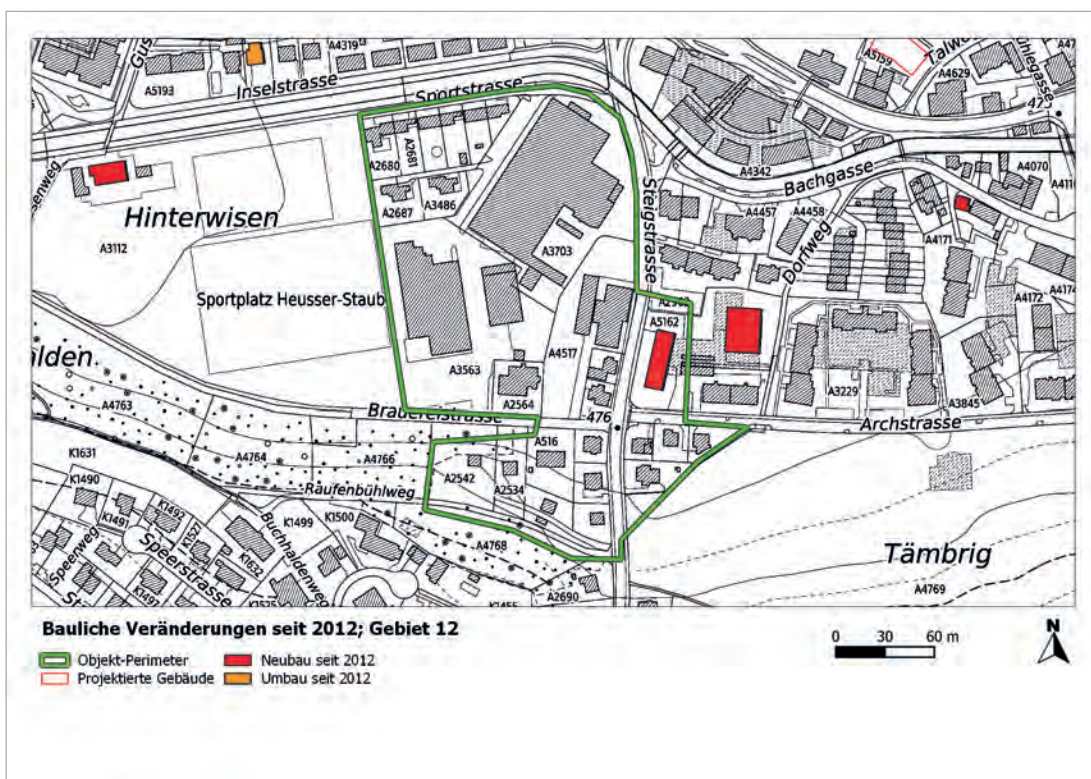


Abb 204:
Veränderungen seit
2012 und bewilligte
Bauprojekte
für ISOS G 12

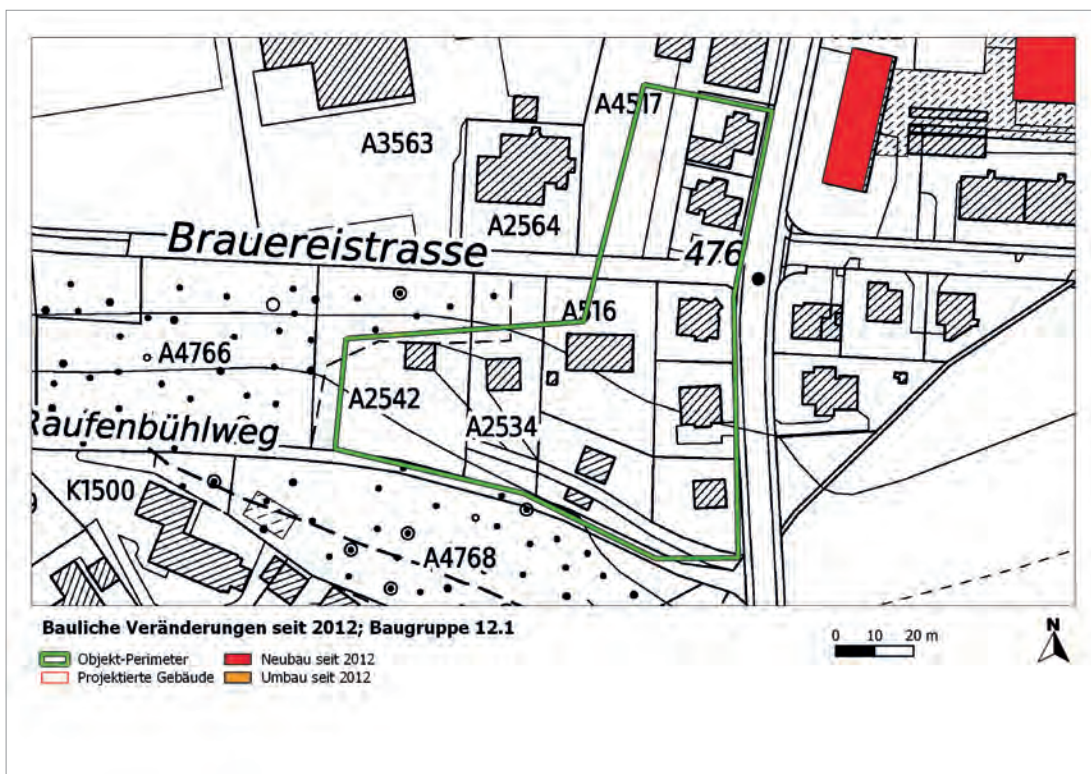


Abb 203:
Veränderungen seit
2012 und bewilligte
Bauprojekte
für ISOS B 12.1

B Entwicklungsabsichten nach Richtplan Siedlung

B1 Welche Entwicklung gibt der Richtplan Siedlung für den Ortsbildteil vor?

Bis auf eine Parzelle ist für das gesamte Gebiet die Erhaltung von Siedlungsstruktur und Charakter vorgesehen. Im Südlichen Teil ist die sanft durchgrünte Siedlungsstruktur erhaltenswert. Im nördlichen Teil soll das Industriekulturerbes und die historisch ans Wasser gebundenen Anlagen erhalten und eine Weiterentwicklung mit qualitativen Planungsverfahren und Gestaltungsplan ermöglicht werden. Im Bereich des Arbeitsparks Steigstrasse haben gewerbliche, personenintensive Nutzungen Vorrang, wo-

bei die historische Bausubstanz zu berücksichtigen ist. An der Grenze zur Heusser-Staub-Wiese ist eine ausgeprägte Gestaltung des Siedlungsrandes als städtische Kante vorgesehen.

Folgende Pläne sind in diesem Ortsbildteil relevant:

- ☒ Richtplan Siedlung Karte I
- ☐ Richtplan Landschaft
- ☐ Richtplan Verkehr

Entwicklungsabsicht

nein	Keine Entwicklungsabsicht
------	---------------------------

Abweichungen zur heutigen Planung:

nein	Die rechtsgültige Planung wird weitgehend übernommen
------	--

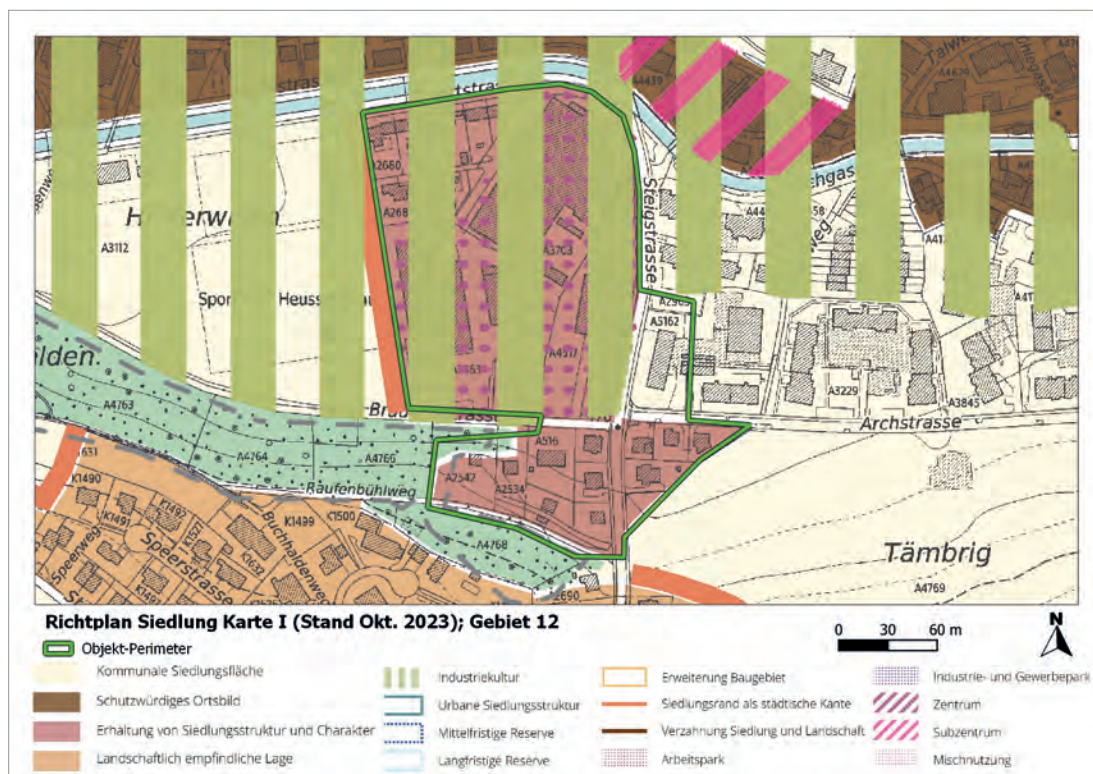


Abb 205:
Richtplan
Siedlung Karte I

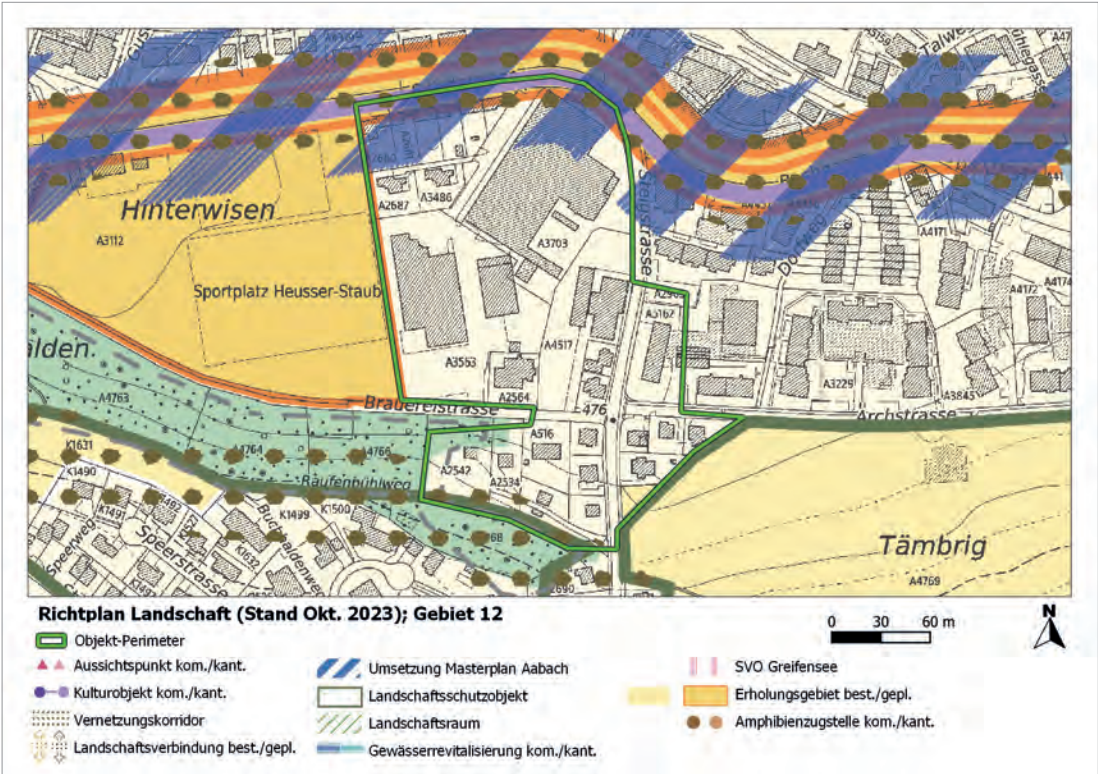


Abb 206:
Richtplan Landschaft

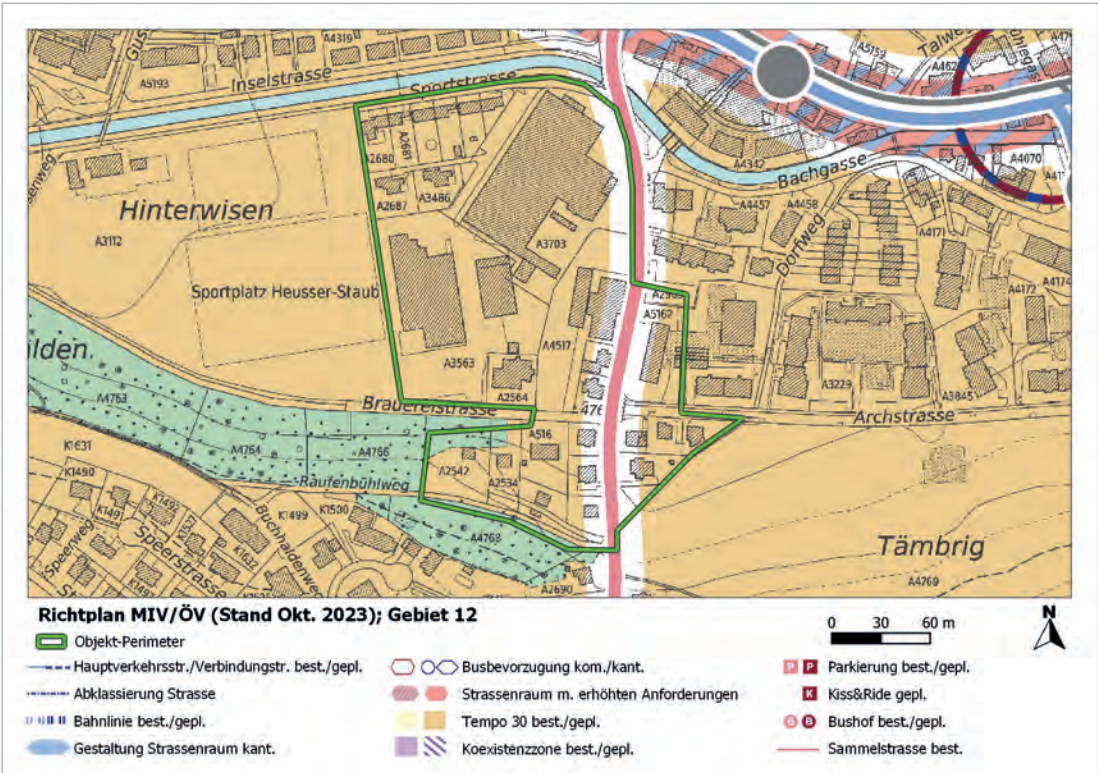


Abb 207:
Richtplan
Mobilität Karte I

B2 Welche künftige Nutzungsintensität gibt der Richtplan für den Ortsbildteil vor?

Die angestrebte Dichte entspricht, abgesehen von der Wohnzone an der Sportstrasse und östlich der Steigstrasse, der heutigen Zonierung. Eine Erhöhung der Ausnützungsziffer wird aufgrund der gewählten Dichtekategorien jedoch überall ermöglicht. Der Ausbaugrad ist mit ungefähr 50 % eher gering.

Folgende Pläne sind in diesem Ortsbildteil relevant:

-  Richtplan bauliche Dichte
-  Richtplan Siedlungsstrukturen
-  Ausbaugrad

Nutzungsintensivierung

ja	Nutzungsintensivierung im ganzen Ortsbildteil
----	---

Abweichungen zur heutigen Planung:

ja	Aufzoning der Doppelreihenfamilienhäuser an der Sportstrasse und östlich der Steigstrasse
----	---

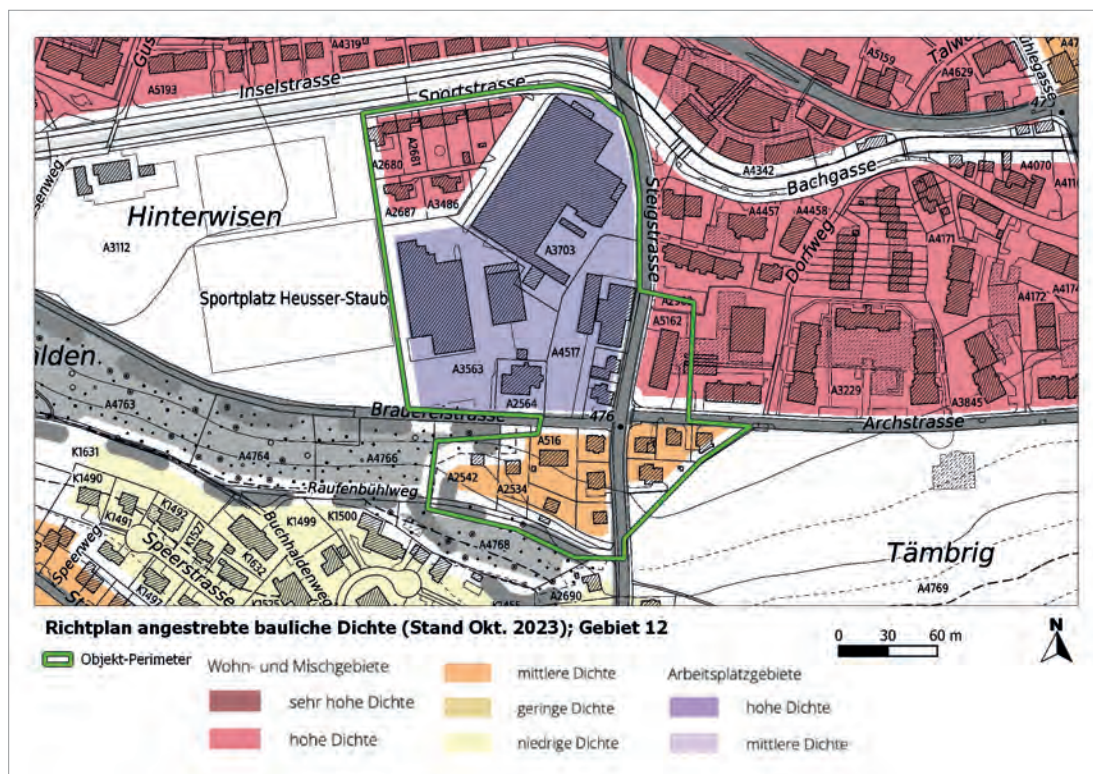


Abb 208:
Richtplan angestrebte
bauliche Dichte

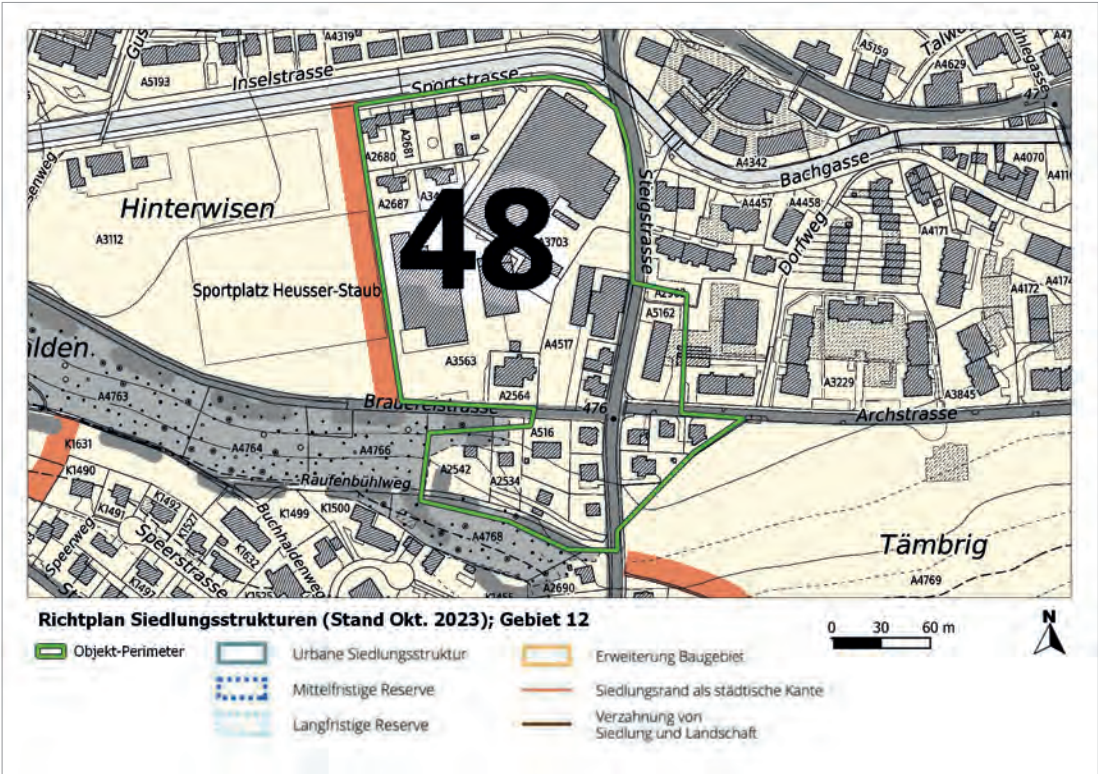


Abb 209:
Richtplan
Siedlungsstrukturen

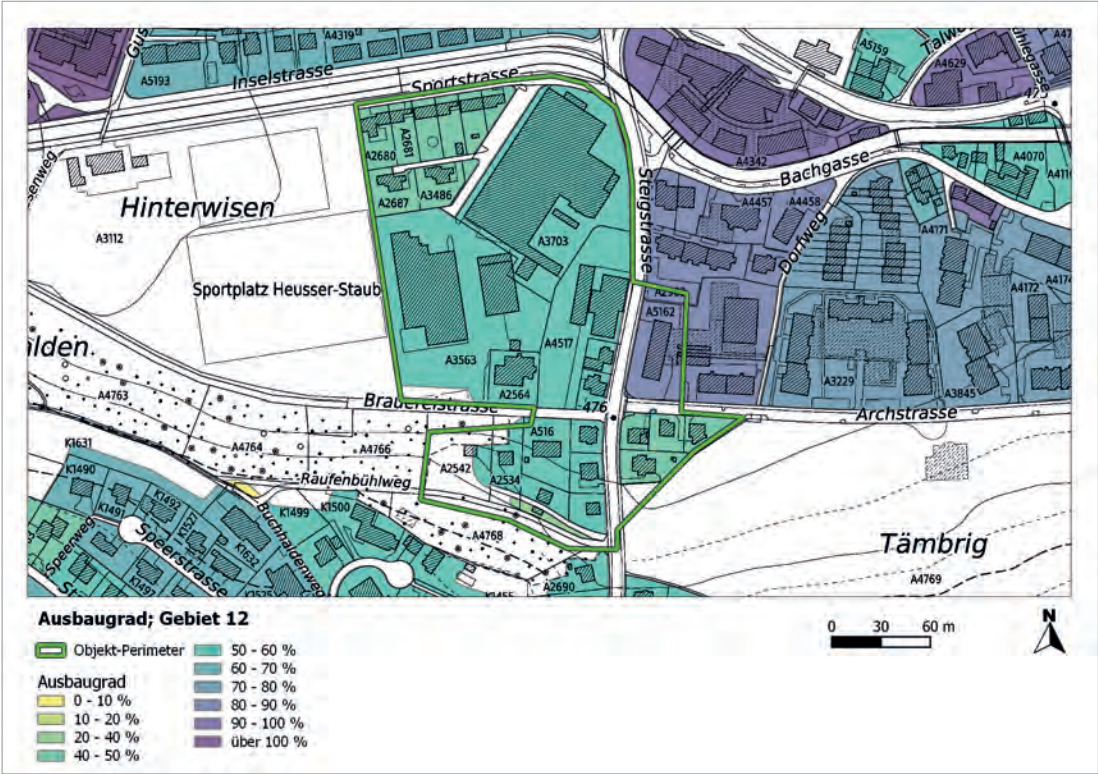


Abb 210:
Ausbaugrad auf der
Grundlage der rechts-
gültigen Zonenplanung

C Interessenkonflikt und Handlungsbedarf

C1 Bestehen für den Ortsbildteil übergeordnete Instrumente zum Ortsbildschutz?

Für den Ortsbildteil bestehen keine übergeordneten Instrumente zum Ortsbildschutz. Der Ortsbildteil befindet sich im Perimeter der Arealüberbauungen.

Folgende Pläne sind in diesem Ortsbildteil relevant:

☒	Inventarisierte und geschützte Objekte
☒	Baurechtliche Rahmenbedingungen
☒	Bauperiode
☐	Eigentümerstruktur
☐	Detailpläne für die Baugruppen

Die grosse Sheddachhalle sowie einige Wohnbauten an der westlichen Seite der Steigstrasse (innerhalb der Baugruppen 12.1) sind kommunal inventarisiert.

Übergeordneten Instrumente zum Ortsbildschutz

nein	Es gibt keine übergeordneten Instrumente zum Ortsbildschutz
------	---

Denkmalschutz

teilweise	Einzelne Bauten geschützt oder inventarisiert
-----------	---

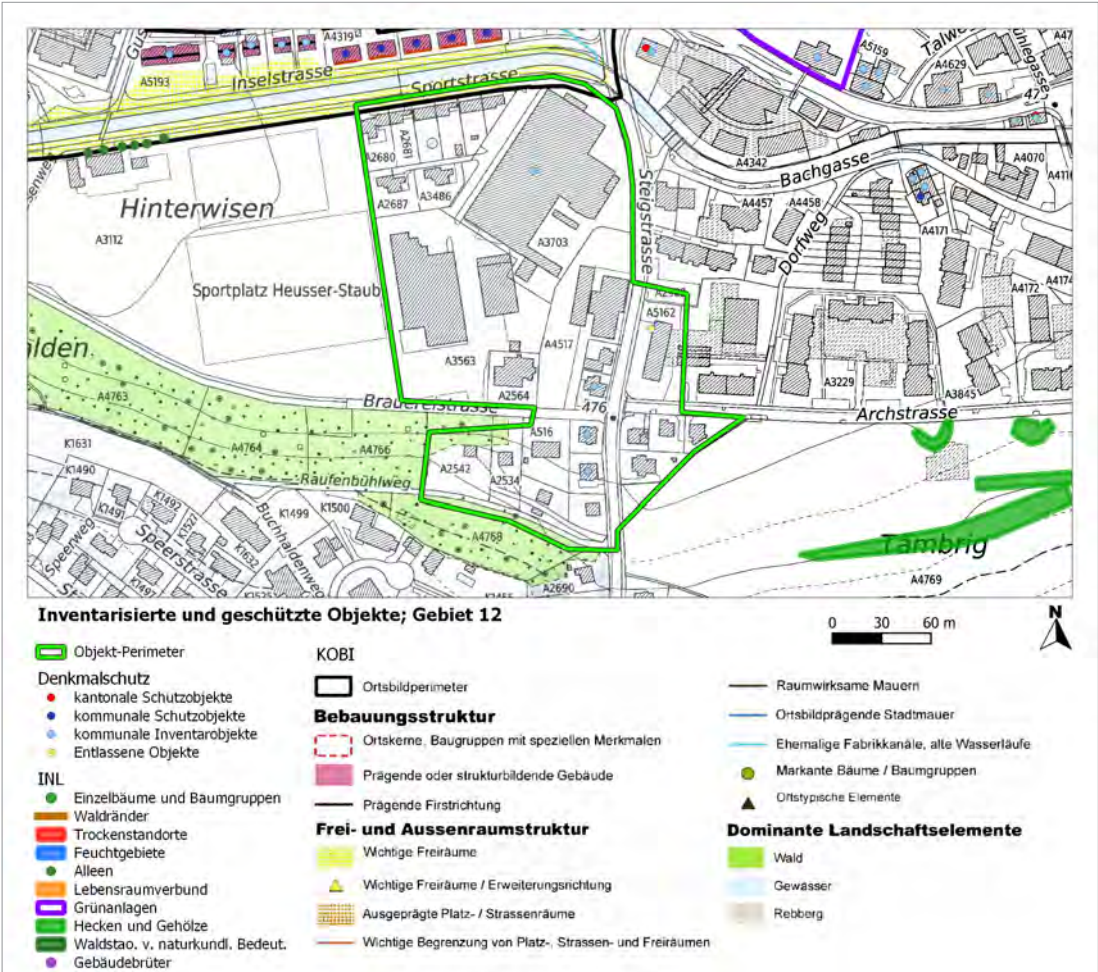


Abb 211:
Inventarisierte und geschützte Objekte

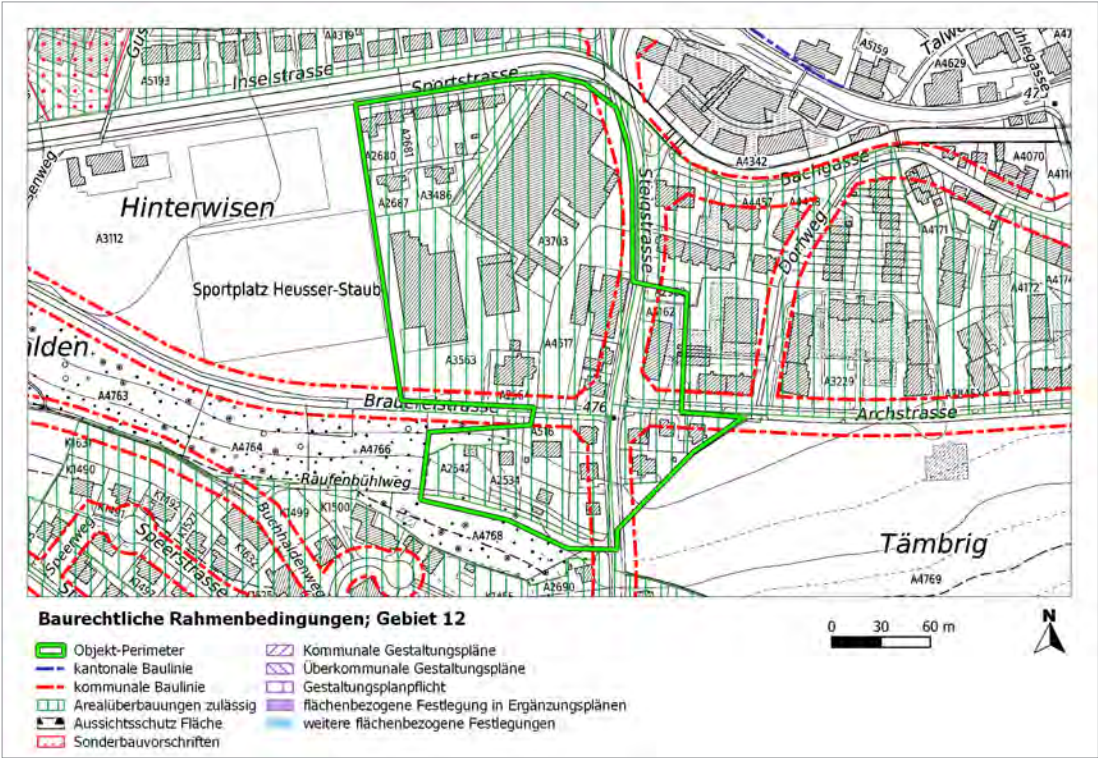


Abb 212:
Baurechtliche Rahmenbedingungen

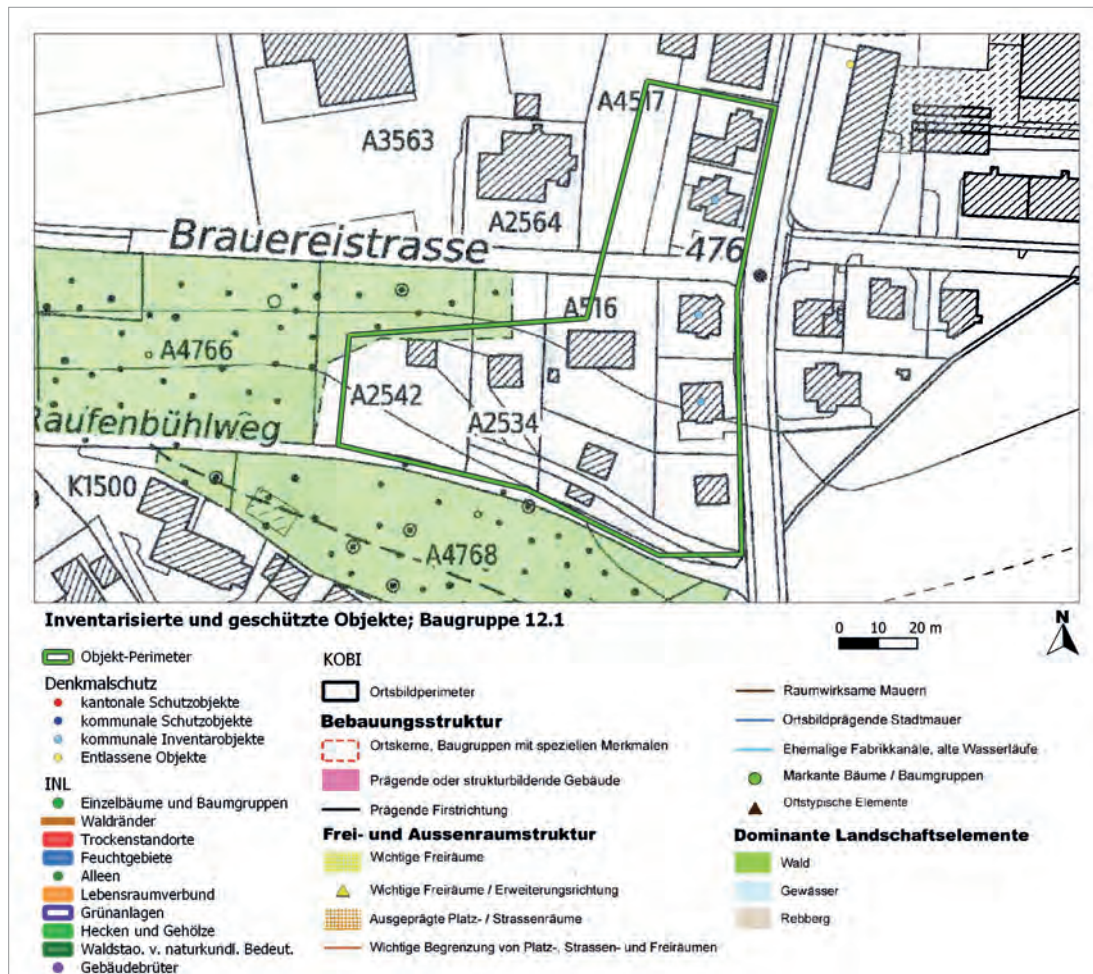


Abb 213:
Inventarisierte und
geschützte Objekte
für ISOS B 12.1

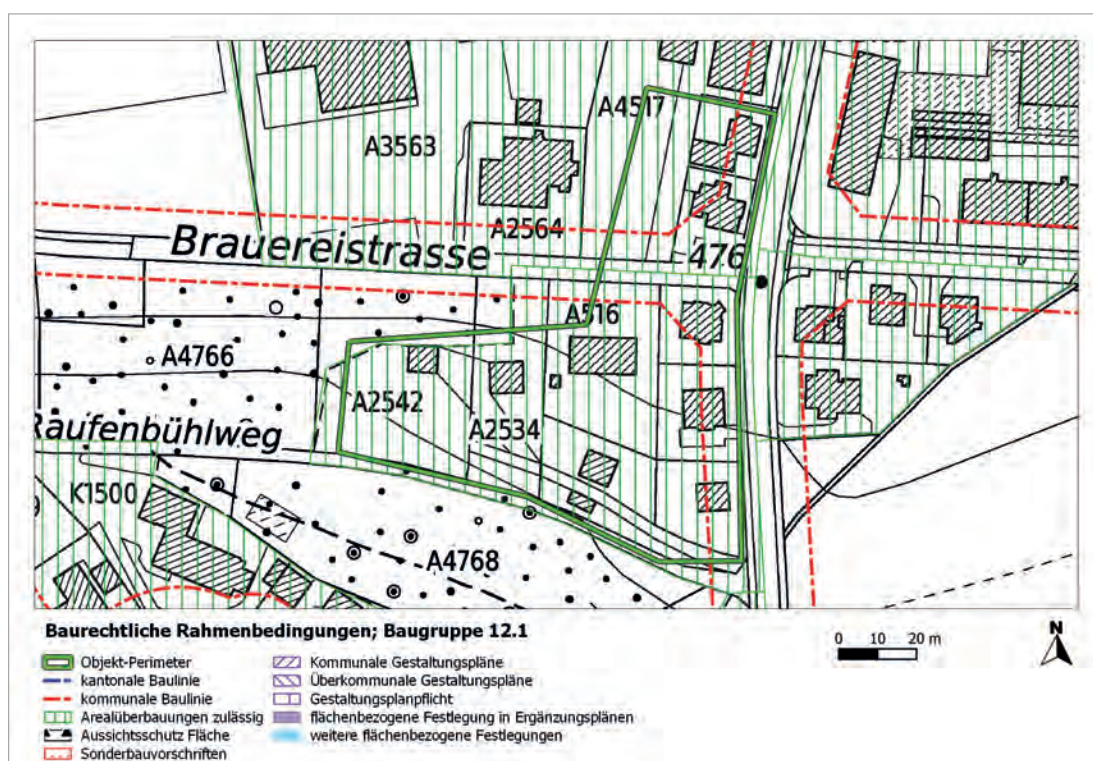


Abb 214:
Baurechtliche
Rahmenbedingungen
für ISOS B 12.1

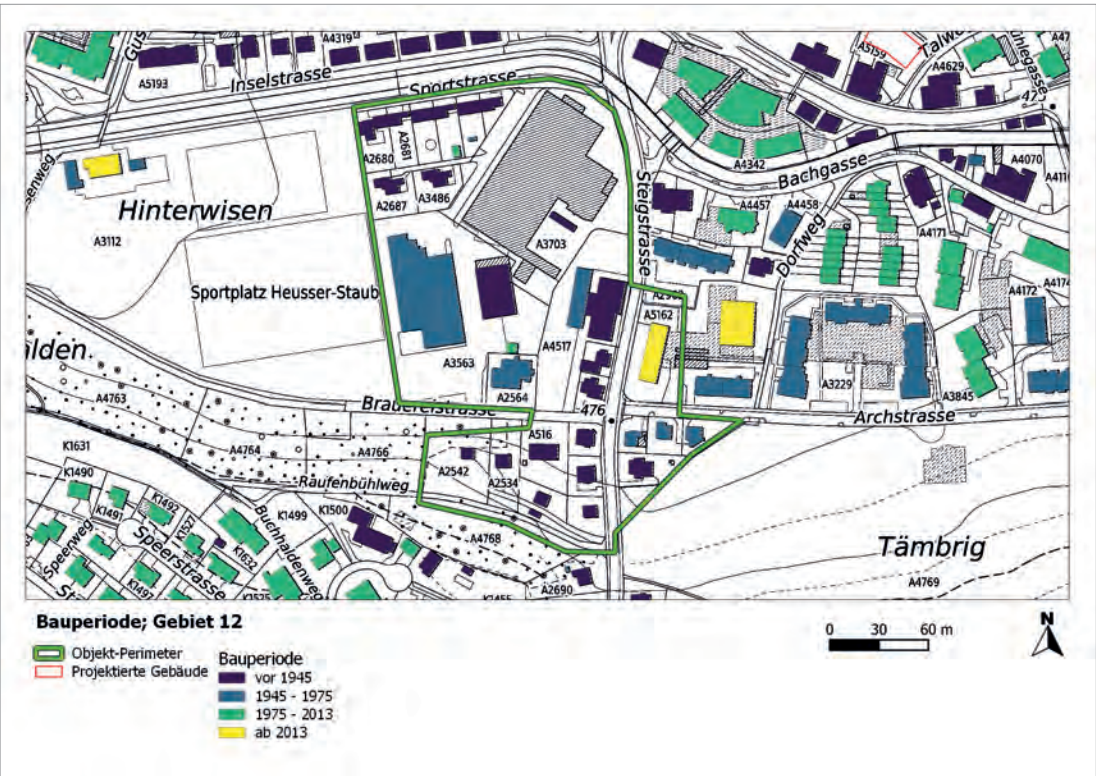


Abb 215:
Bauperiode

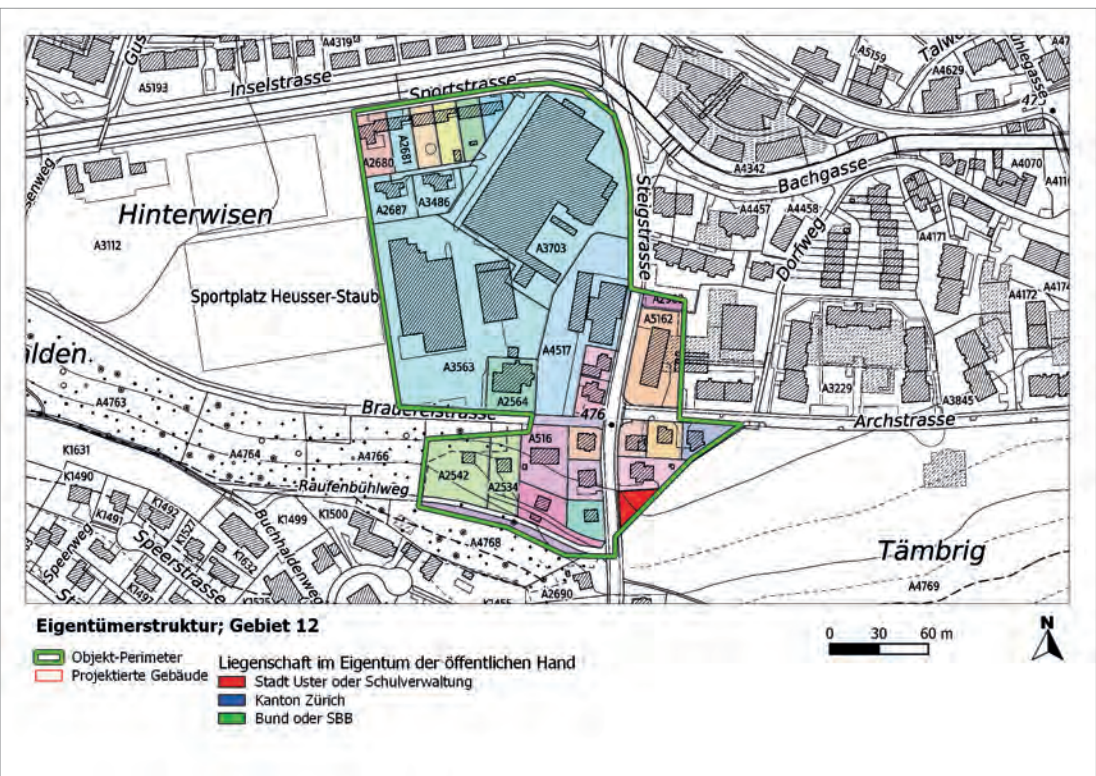


Abb 216:
Eigentümerstruktur

C2 Besteht ein Widerspruch zum Erhaltungsziel des ISOS?

Das ISOS Gebiet 12 enthält weitere Baugruppen mit abweichenden Erhaltungszielen. Nachfolgend wird das Gebiet und die Baugruppen separat betrachtet.

C2.1 Gebiet 12 (C)

Das ISOS schreibt dem Ortsbildteil G 12 gewisse räumliche und architekturhistorische Qualitäten sowie eine hohe Bedeutung zu und legt ein eher tiefes Erhaltungsziel (C) fest.

- *Das ISOS beschreibt den Ortsbildteil als ehemaliges Industrieareal, das für die Bedeutung Usters als Industrieort wichtig ist. Das Gebiet G 12 beinhaltet Industrie- und Gewerbebauten, besonders erwähnt ist die Sheddachhalle, sowie einige Wohnhäuser, hier werden zwei viergeschossige Bauten an der Strasse mit dekorativen Fassaden (historisierenden Stilelemente) hervorgehoben.*

Der Abgleich der Vorgaben und Entwicklungsstrategien mit dem Erhaltungsziel des ISOS wird wie folgt zusammengefasst:

- *Die im ISOS als wesentliche Elemente gewürdigten Bereiche des Ortsbildteils (Sheddachhallen und zwei Wohnbauten im Heimatstil) sind kommunal inventarisiert. Der Richtplan bezeichnet das Gebiet, bis auf das neu erstellte Gebäude, welches den Ortsbildteil beeinträchtigt, als Erhaltung von Siedlungsstruktur und Charakter.*

Das ISOS-Erhaltungsziel wird im Richtplan berücksichtigt.

- *Die Doppeleinfamilienhäuser entlang der Sportstrasse werden zukünftig mit einer hohen Dichte und gleichzeitigem Strukturerehalt definiert. Diese beiden Forderungen können nicht parallel erfüllt werden und stehen im Widerspruch zu einander.*

Hier entsteht ein Widerspruch im Richtplan.

ISOS - Erhaltungsziel

C	„Erhalten des Charakters“ Gleichgewicht zwischen Alt- und Neubauten bewahren, die für den Charakter wesentlichen Elemente integral erhalten
---	--

Widerspruch der rechtsgültigen Planung und des Richtplans zum ISOS-Erhaltungsziel

nein	Der Ortsbildteil weist keinen Widerspruch auf
------	---

C2.2 Baugruppe 12.1 (B)

Das ISOS schreibt dem Ortsbildteil B 12.1 gewisse räumliche, hohe architekturhistorische Qualitäten sowie eine gewisse Bedeutung zu und legt ein eher hohes Erhaltungsziel (B) fest.

- *Das ISOS beschreibt den Ortsbildteil als Zusammenspiel von Wohnhäusern, die im ersten Drittel des 20. Jahrhunderts im Zusammenhang mit der Fabrik entstanden. Innerhalb dieser Baugruppe befinden sich die zwei viergeschossigen Wohnbauten an der Strasse mit dekorativen Fassaden im Heimatstil.*

Der Abgleich der Vorgaben und Entwicklungsstrategien mit dem Erhaltungsziel des ISOS wird wie folgt zusammengefasst:

- *Einzelne Bauten in der gewürdigten Baugruppe B 12.1 entlang der Steigstrasse sind kommunal inventarisiert. Der Richtplan bezeichnet die Baugruppen als Erhaltung von Siedlungsstruktur und Charakter. Ein entsprechender Strukturschutz ist somit behördenverbindlich verankert.*

Das ISOS-Erhaltungsziel wird im Richtplan berücksichtigt.

ISOS - Erhaltungsziel

B	„Erhalten der Struktur“ Anordnung und Gestalt der Bauten und Freiräume bewahren, für die Struktur wesentliche Elemente und Merkmale integral erhalten
---	--

Widerspruch der rechtsgültigen Planung und des Richtplans zum ISOS-Erhaltungsziel

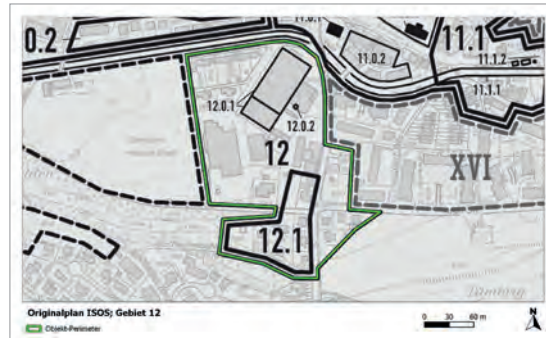
nein	Der Ortsbildteil weist keinen Widerspruch auf
------	---

D Fazit und Empfehlungen

D1 Kommunale Einschätzung

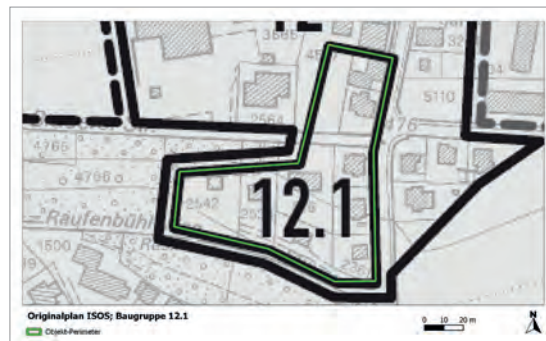
G 12: Industrie-/Gewerbeareal, ehem. Seidenweberei, kleine Wohnsiedlung am Aabach und Wohnhäuser an der Durchgangsstrasse, v. a. 20. Jh.

Erhaltungsziel C



B 12.1: Villen am Hang, imposante viergeschossige Gebäude mit historisierenden Stilelementen an der Durchgangsstrasse, kleinere Wohnhäuser am Waldrand, v. a. 1. D. 20. Jh.

Erhaltungsziel B



Das ISOS-Erhaltungsziel steht nicht im Widerspruch zur kommunalen Planung.
Die Schutzkonzeption ist ausreichend angewendet.
Das ISOS-Erhaltungsziel wird im Richtplan berücksichtigt.
→ Kein Handlungsbedarf
→ Keine Interessenabwägung erforderlich



D2 Veränderungsvorschläge aufgrund der Gesamtschau aller ISOS-Ortsbildteile:

→ Reduktion der hohen Dichte zu mittlerer Dichte im Bereich der Doppelreihenfamilienhäuser entlang der Sportstrasse

D3 Vorschläge für die Umsetzung:

→ Keine Vorschläge für die Umsetzung

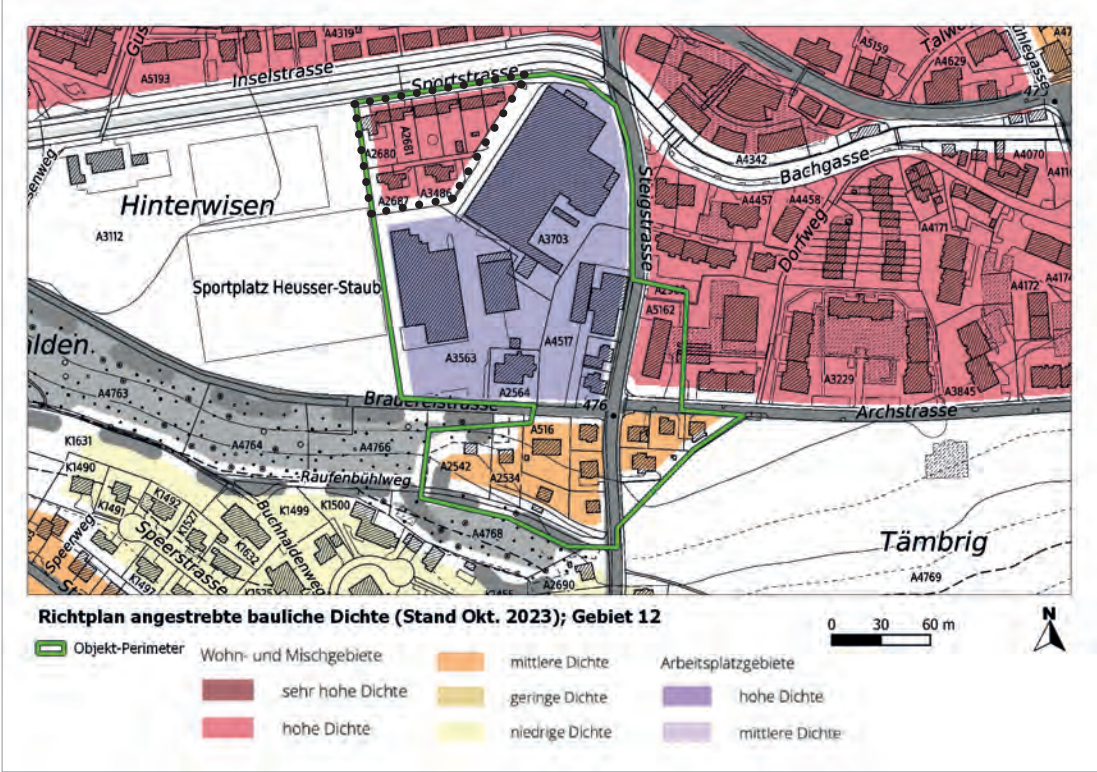


Abb 217:
Vorschlag:
Richtplan angestrebte
bauliche Dichte

G 13 - Ortserweiterung um die 1800



Abb 218: ISOS Uster 5745 Übersichtsplan

A Beschreibung des ISOS und Darstellung der Veränderungen seit der Aufnahme

A1 Würdigung des Ortsbildteils nach ISOS

In der Ebene westlich des Kerns von Kirchuster verläuft die 1880 angelegte Verbindungsstrasse vom Bahnhofsquartier nach Niederuster, die heutige Seestrasse. Die Bebauung beidseits der Strasse und an den davon abzweigenden Nebenachsen (13) stammt aus den Jahrzehnten nach der Erstellung der Strasse. Zahlreiche Altbauten wurden inzwischen durch überdimensionierte Mehrfamilienhäuser ersetzt. Auch die um 1960 noch freien Flächen im Quartier sind heute mit neuen Wohnbauten aufgefüllt.

Besonders beeindruckend ist die grosse Siedlung im Westen zwischen der Seestrasse und dem Aabach, das als Neuwil bezeichnete Viertel (13.2). Entlang des hier streng orthogonal angelegten Strassennetzes sind knapp 30 chaletartige Wohnhäuser angeordnet. An der östlichen der beiden Querachsen orientieren die Bauten ihre Giebel zur Strasse, an der parallel verlaufenden westlichen Querstrasse stehen

sie traufseitig. Die Häuser sind nicht völlig einheitlich und im Laufe der Zeit durch Umbauten und Renovationen verändert worden. Dennoch strahlt die Siedlung eine gewisse Geschlossenheit aus, denn die mit Giebeldächern versehenen Baukörper sind regelmässig angeordnet, alle etwa gleich gross und in Gärten eingebettet. Der Grossteil der Häuser entstand im ersten Jahrzehnt des 20. Jahrhunderts, einige sind ein paar Jahre jünger.

Hervorzuheben ist auch ein östlich dieser Siedlung gelegenes Ensemble mit neun Wohnhäusern (13.1), die beidseits der Forchstrasse, einer von Ost nach West zwischen Aabach und Seestrasse verlaufenden Nebenachse, liegen. Die Gebäude variieren in ihren Dachformen und Ausrichtungen, doch durch die ungefähr gleiche Entstehungszeit und Heimatstilformen heben sie sich von den sie umgebenden grossen Wohnblöcken als Ensemble ab.

Quelle:
ISOS Uster,
2. Fassung März 2012,
S. 34



Abb 219:
Luftbild

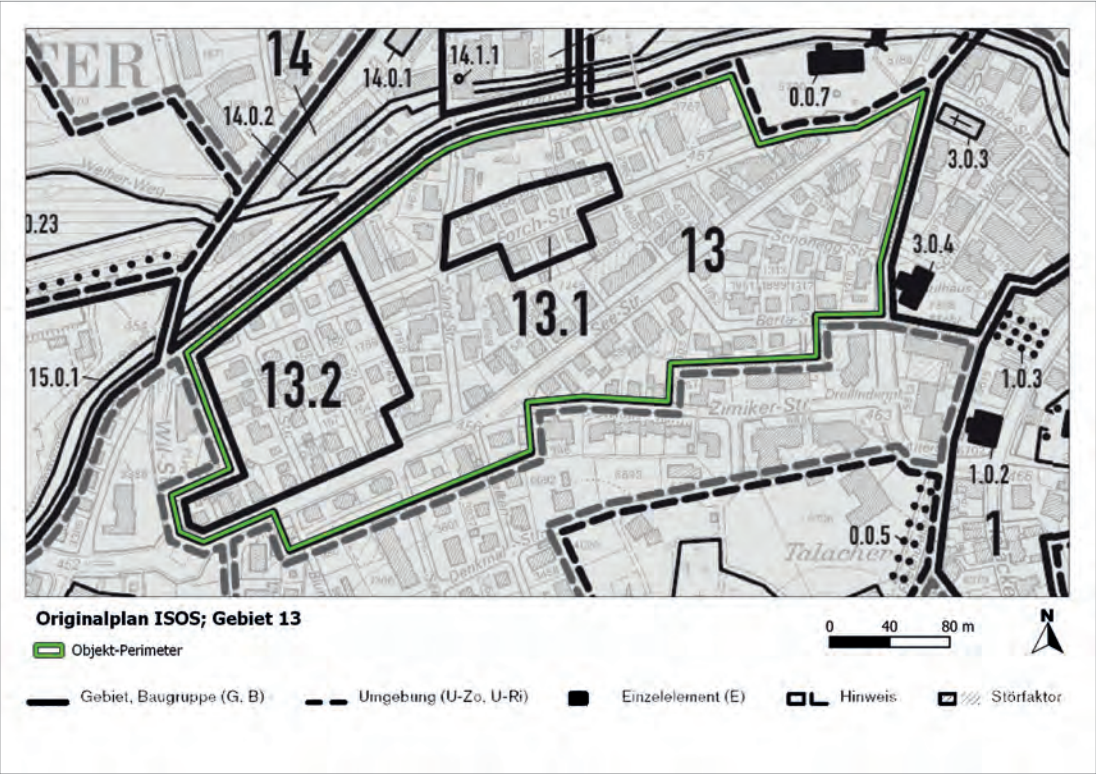


Abb 220:
Originalplan ISOS

G 13: Ortserweiterung um die 1880 eröffnete Erschliessungsstrasse für den Bahnhof, vorwiegend Wohnhäuser, 2. H. 19./1. H. 20. Jh., einige Gewerbeebauten und Mehrfamilienhäuser, 2. H. 20. Jh.

A. 1.1 Räumliche Qualität	/
A. 1.2 Architekturalistische Qualität	/
A. 1.3 Bedeutung	X
Erhaltungsziel	C

B 13.1: Regelmässig gereichte Wohnhäuser in Gärten, vorwiegend zweigeschossige Bauten in Formen des Heimatstils, v. a. 1. D. 20. Jh.

A. 1.1 Räumliche Qualität	/
A. 1.2 Architekturalistische Qualität	/
A. 1.3 Bedeutung	/
Erhaltungsziel	B

B 13.2: Planmässig angelegte Siedlung mit chaletartigen Wohnhäusern, teilweise verschindelt, v. a. um 1900, zahlreiche Umbauten

A. 1.1 Räumliche Qualität	/
A. 1.2 Architekturalistische Qualität	/
A. 1.3 Bedeutung	/
Erhaltungsziel	B

Legende:

-  Besondere Qualitäten
-  Gewisse Qualitäten
-  Ohne besondere Qualitäten

G 13: Ortserweiterung um die 1880 eröffnete Erschliessungsstrasse für den Bahnhof, vorwiegend Wohnhäuser, 2. H. 19./1. H. 20. Jh., einige Gewerbeebauten und Mehrfamilienhäuser, 2. H. 20. Jh.

B 13.1: Regelmässig gereichte Wohnhäuser in Gärten, vorwiegend zweigeschossige Bauten in Formen des Heimatstils, v. a. 1. D. 20. Jh.

B 13.2: Planmässig angelegte Siedlung mit chaletartigen Wohnhäusern, teilweise verschindelt, v. a. um 1900, zahlreiche Umbauten

Quelle:

ISOS Uster,
2. Fassung März.2012,
S. 18

A2 Hat sich der Ortsbildteil seit der ISOS-Aufnahme verändert?

Der Ortsbildteil befindet sich gesamthaft in Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung: Die Baugruppe B 13.1 liegt in der W3/70 und die Baugruppe B 13.2 ist als W2/40 resp. W3/50 eingestuft.

Der ISOS-Ortsbildteil hat sich seit der ISOS-Aufnahme nicht wesentlich verändert. Einzelne Bauten insbesondere entlang des Aabachs schreiben die Entwicklung von überdimensionierten Mehrfamilienhäusern weiter. Die Baugruppen B 13.1 und B 13.2 sind unverändert.

Veränderungen:

teilweise	Der ISOS-Ortsbildteil hat sich seit der ISOS-Aufnahme nicht wesentlich verändert
-----------	--

Auswirkungen der Veränderungen:

nein	Die Neubauten verändern die Wirkung des Ortsbildteils nicht
------	---

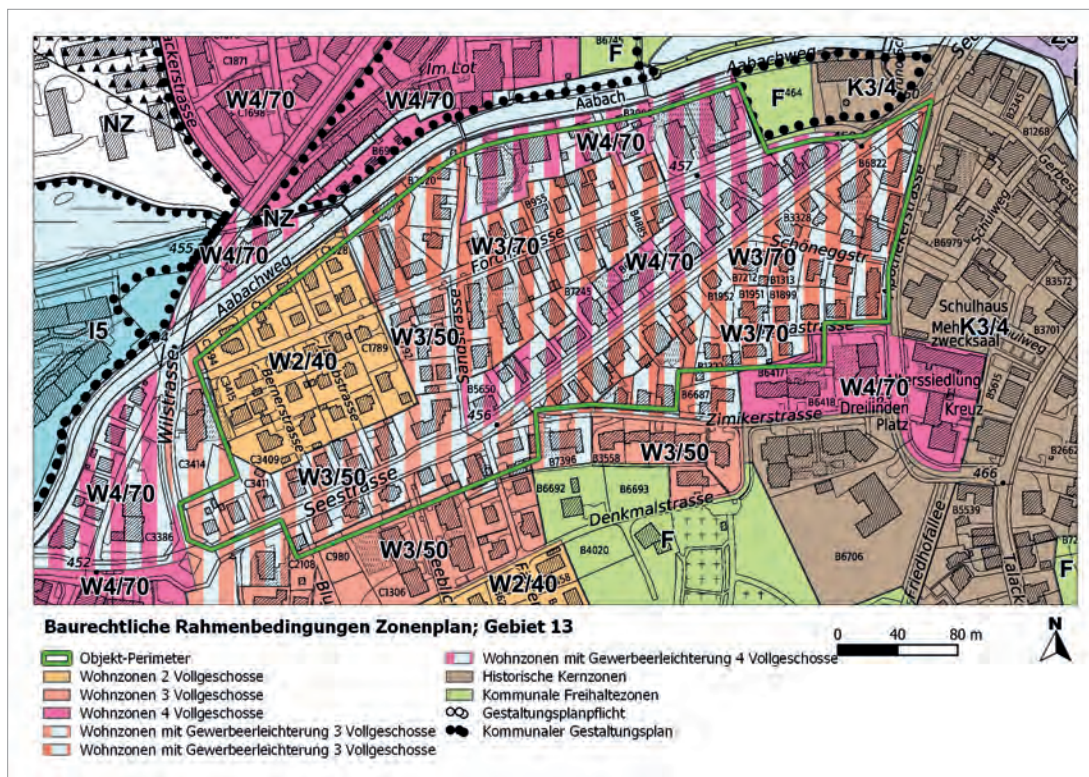


Abb 221:
Zonenplan

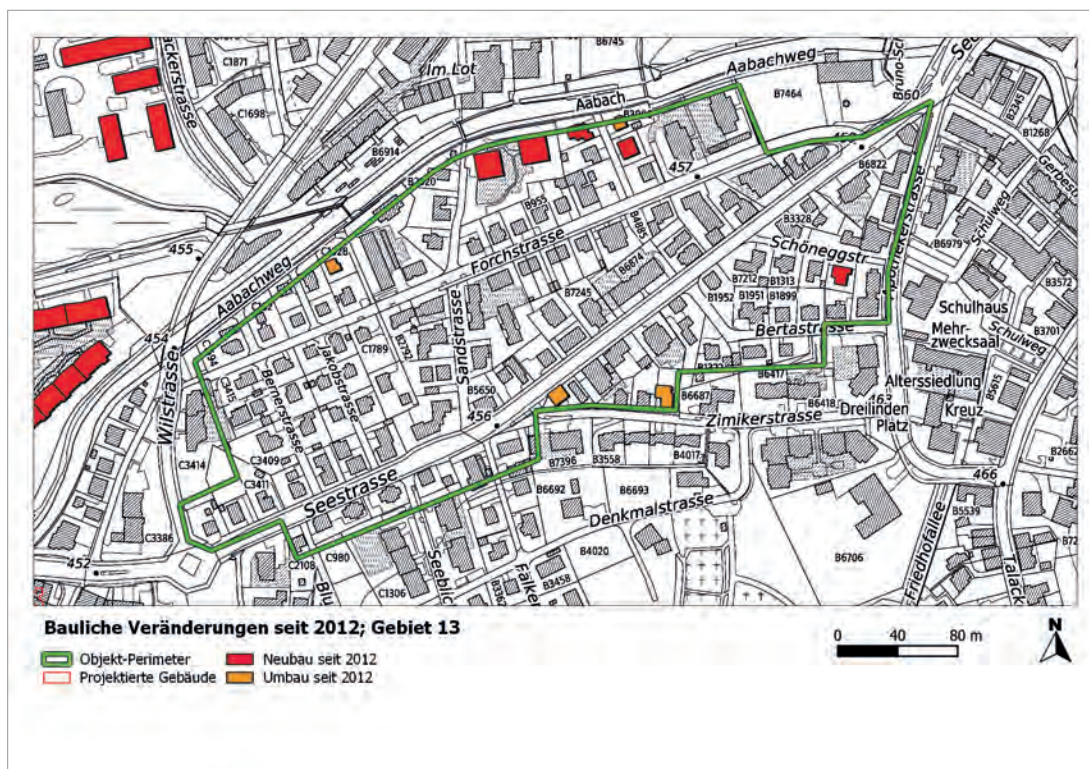


Abb 222:
Veränderungen seit
2012 und bewilligte
Bauprojekte für
ISOS G 13

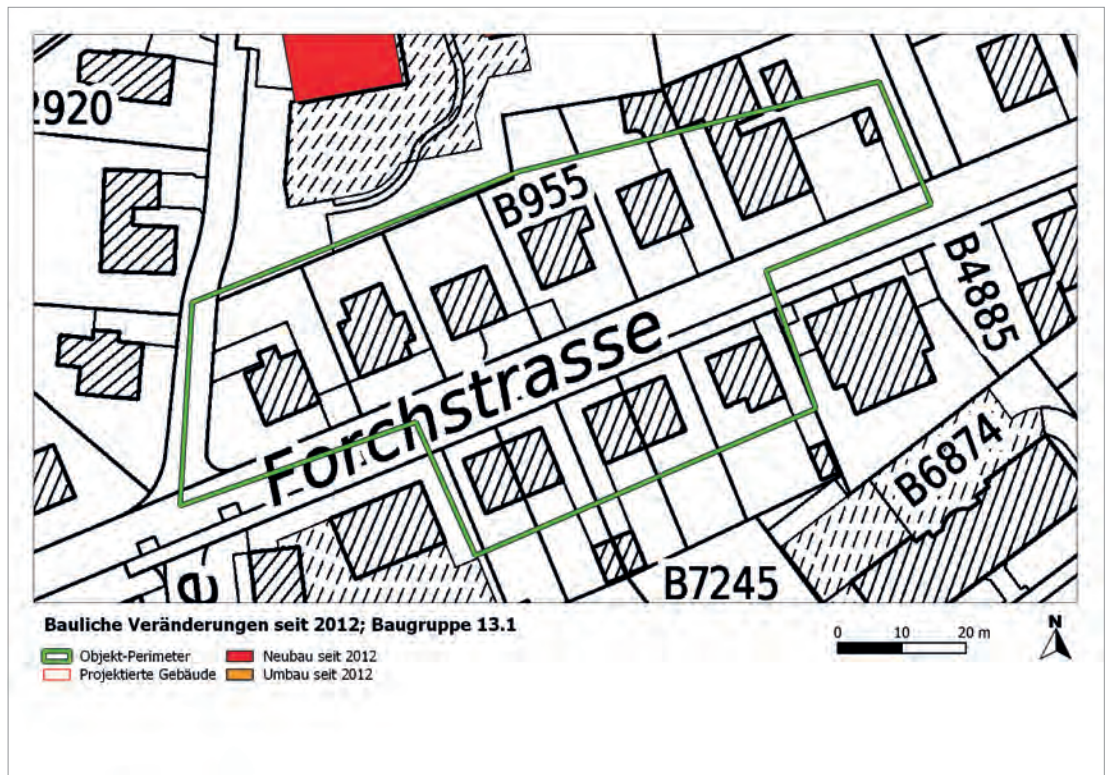


Abb 223:
Veränderungen seit
2012 und bewilligte
Bauprojekte für
ISOS B 13.1

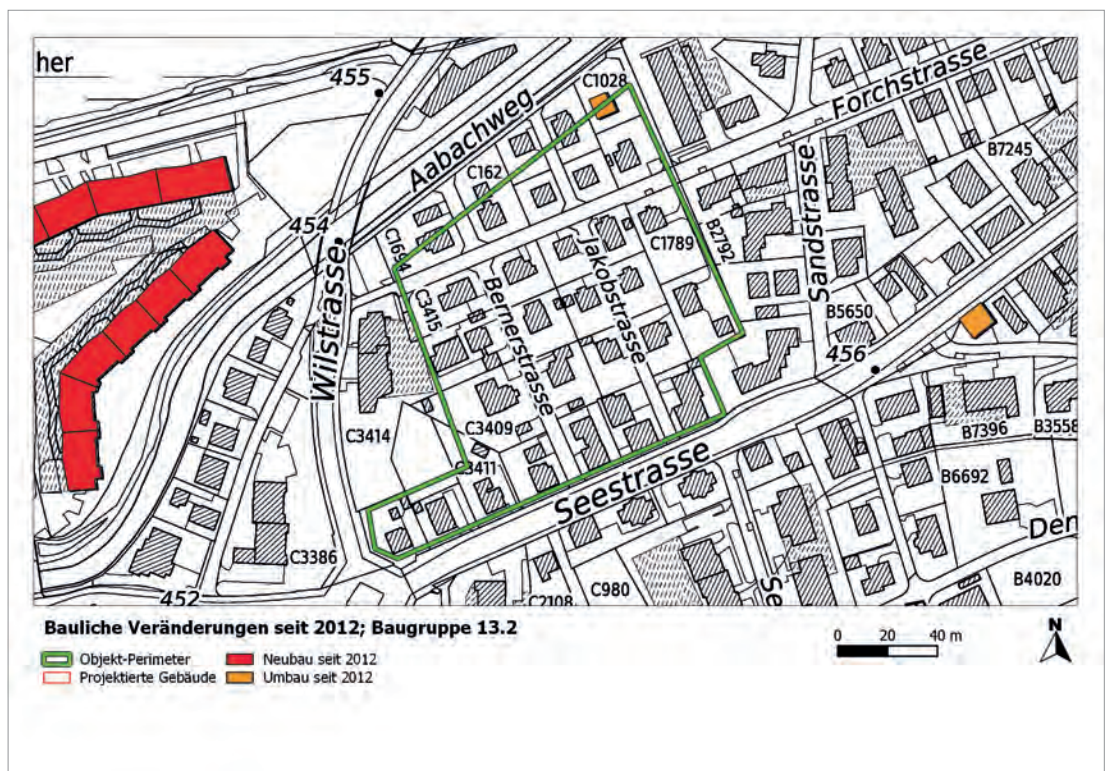


Abb 224:
Veränderungen seit
2012 und bewilligte
Bauprojekte für
ISOS B 13.2

B Entwicklungsabsichten nach Richtplan Siedlung

B1 Welche Entwicklung gibt der Richtplan Siedlung für den Ortsbildteil vor?

Im Bereich Forchstrasse sollen Struktur und Charakter der stark durchgrünter Siedlungsstruktur gewahrt werden. Es wird ein qualitativ hochwertiger Übergang vom Aabach in das Wohngebiet angestrebt. Entlang des Aabachs sollen Struktur und Charakter des Industriekulturerbes und der historisch ans Wasser gebundenen Anlagen gewahrt werden.

Folgende Pläne sind in diesem Ortsbildteil relevant:

- ☒ Richtplan Siedlung Karte I
- ☐ Richtplan Landschaft
- ☐ Richtplan Verkehr

Zum übrigen Gebiet macht der kommunale Richtplan keine Aussagen.

Entwicklungsabsicht

nein	keine Entwicklungsabsicht
------	---------------------------

Abweichungen zur heutigen Planung:

teilweise	Die rechtsgültige Planung wird weitgehend übernommen
-----------	--

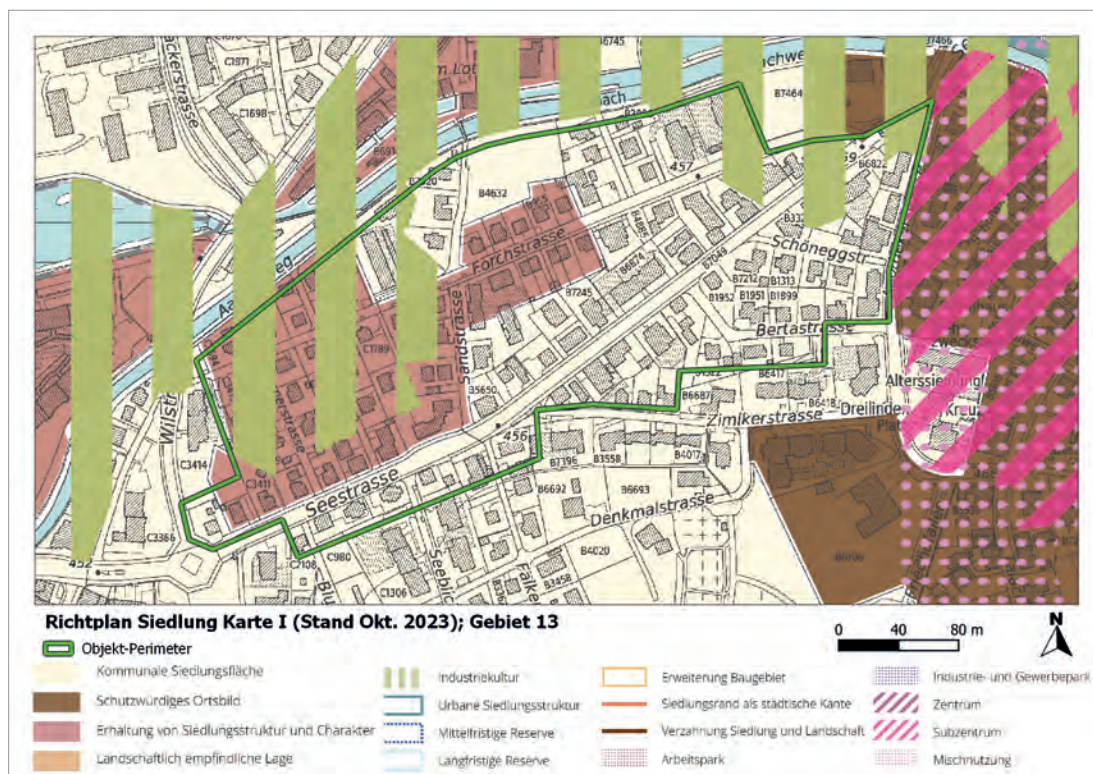


Abb 225:
Richtplan Siedlung
Karte I

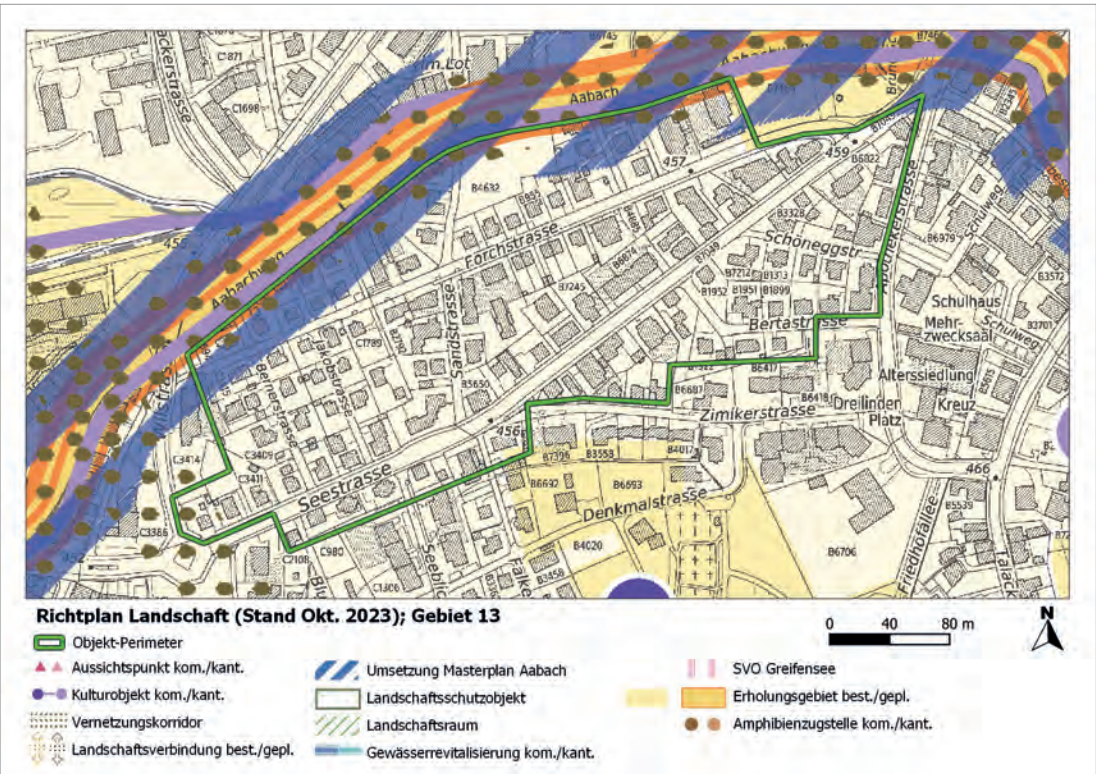


Abb 226:
Richtplan Landschaft

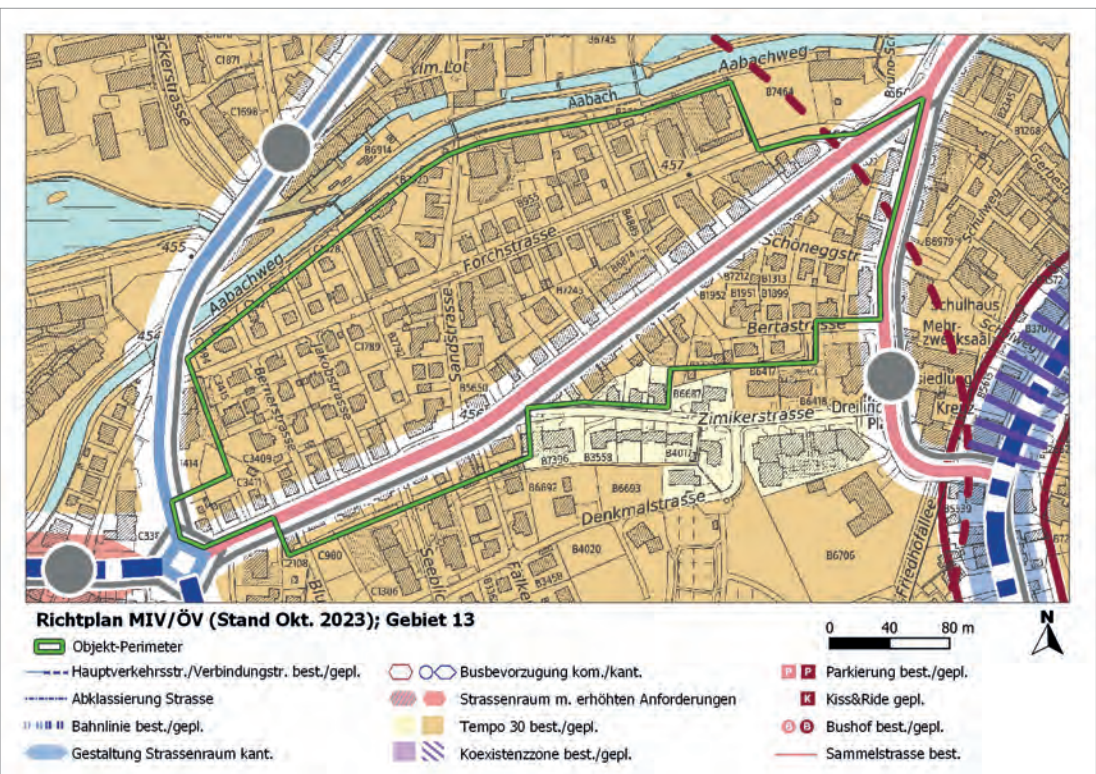


Abb 227:
Richtplan
Mobilität Karte I

B2 Welche künftige Nutzungsintensität gibt der Richtplan für den Ortsbildteil vor?

Für das Gebiet wird eine mittlere Dichte angestrebt. Im östlichen Teil entspricht das der bestehenden Zonierung und Bebauung. Im westlichen Teil entspricht es einer Aufzonung.

Folgende Pläne sind in diesem Ortsbildteil relevant:

-  Richtplan bauliche Dichte
-  Richtplan Siedlungsstrukturen
-  Ausbaugrad

Aufgrund des geringen Ausbaugrads wird das Entwicklungspotenzial erhöht

Nutzungsintensivierung

teilweise	Im westlichen Teil intensivere Nutzung mit Ausnutzungsziffer von mind. 50 %
-----------	---

Abweichungen zur heutigen Planung:

teilweise	Aufzonung im westlichen Teil
-----------	------------------------------

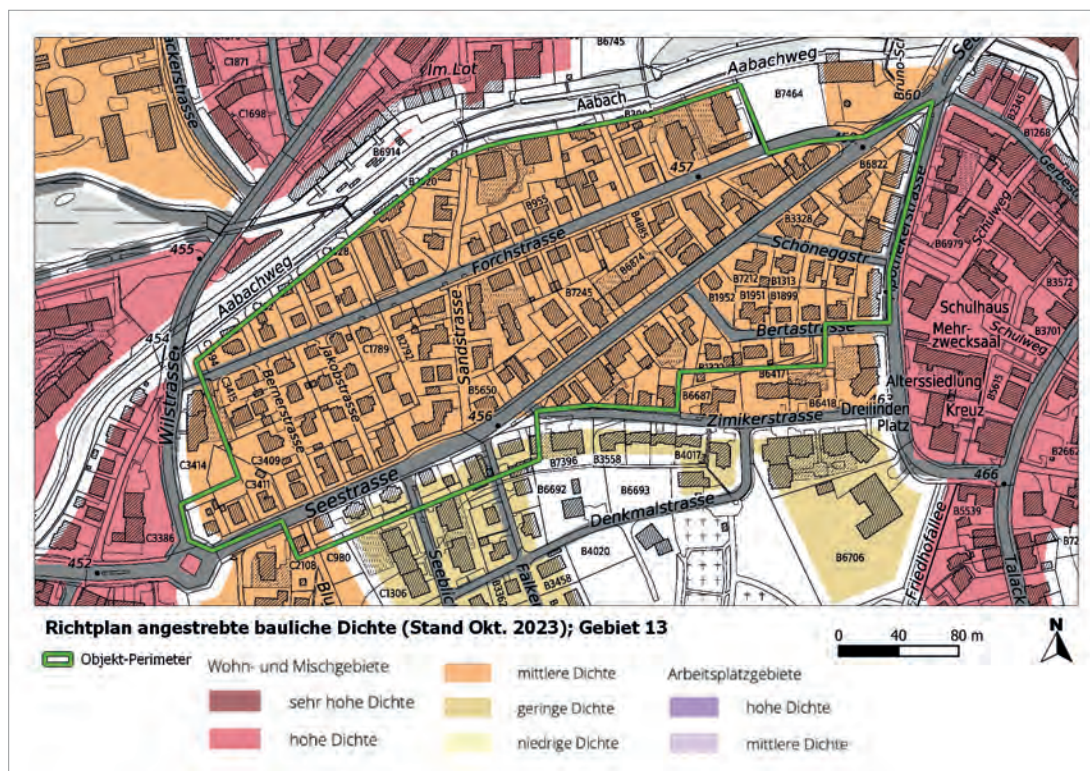


Abb 228:
Richtplan angestrebte
bauliche Dichte

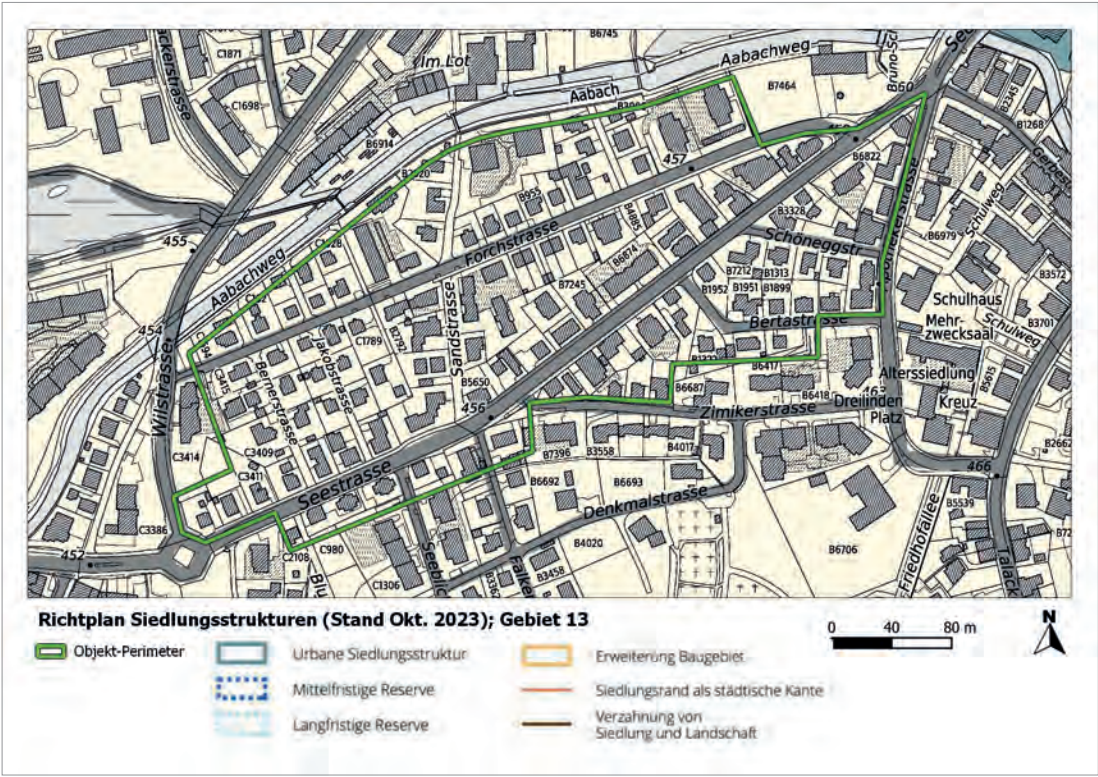


Abb 229:
Richtplan
Siedlungsstrukturen

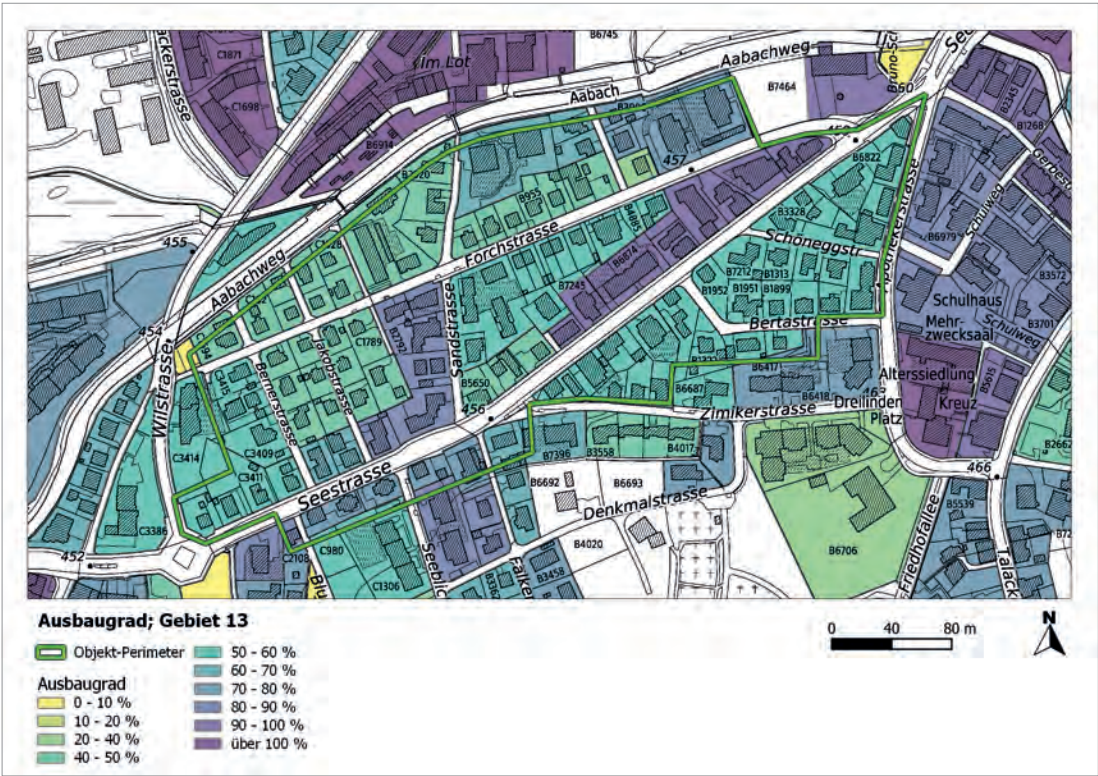


Abb 230:
Ausbaugrad auf der
Grundlage der rechts-
gültigen Zonenplanung

C Interessenkonflikt und Handlungsbedarf

C1 Bestehen für den Ortsbildteil übergeordnete Instrumente zum Ortsbildschutz?

Für den Ortsbildteil bestehen keine übergeordneten Instrumente zum Ortsbildschutz. Der Perimeter liegt vollumfänglich im Bereich für Arealüberbauungen.

Ca. ein Drittel der Bauten werden als kommunale Inventarobjekte aufgeführt. Diese befinden sich mehrheitlich im westlichen Bereich des Ortsbildteils in B 13.2.

Folgende Pläne sind in diesem Ortsbildteil relevant:

☒	Inventarisierte und geschützte Objekte
☒	Baurechtliche Rahmenbedingungen
☒	Bauperiode
☐	Eigentümerstruktur
☐	Detailpläne für die Baugruppen

Übergeordneten Instrumente zum Ortsbildschutz

nein	Es gibt keine übergeordneten Instrumente zum Ortsbildschutz
------	---

Denkmalschutz

teilweise	Einzelne Bauten geschützt oder inventarisiert
-----------	---

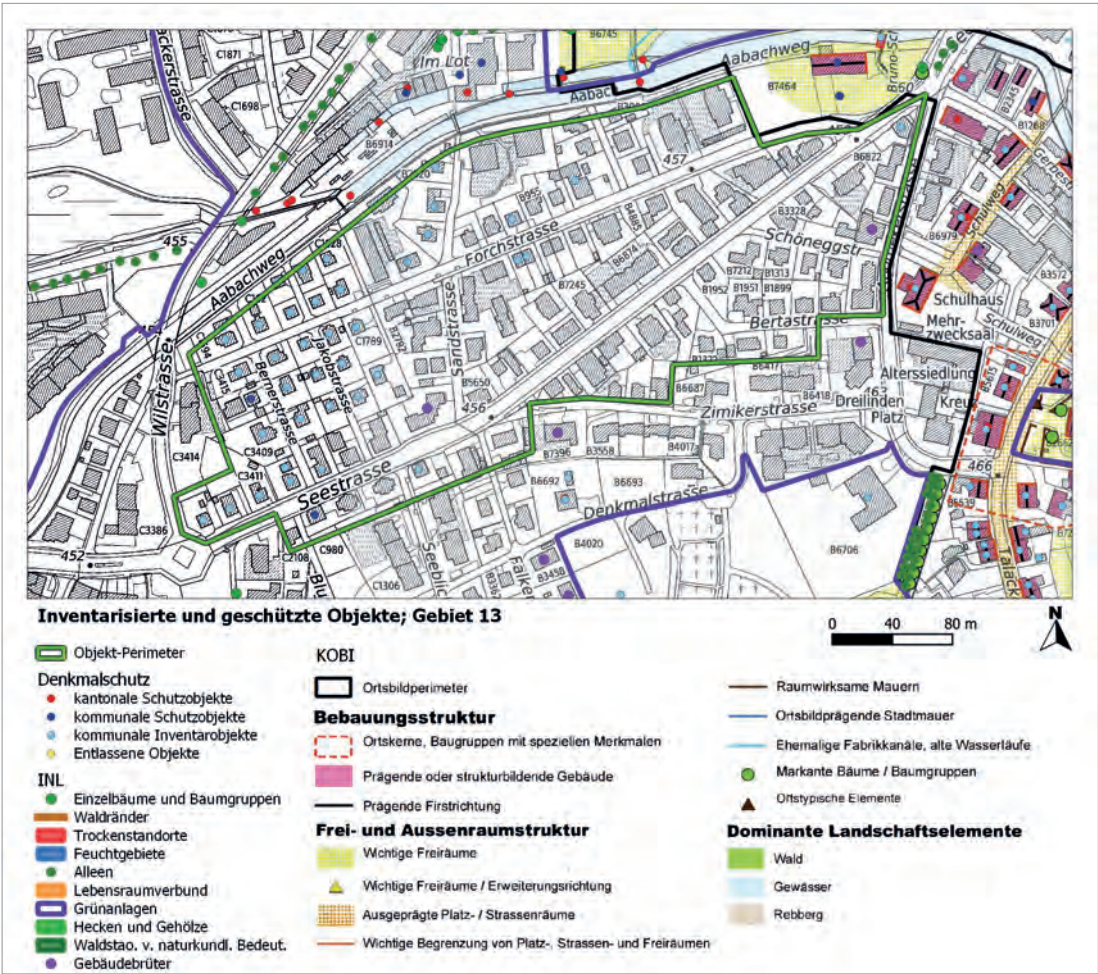


Abb 231:
Inventarisierte und ge-
schützte Objekte

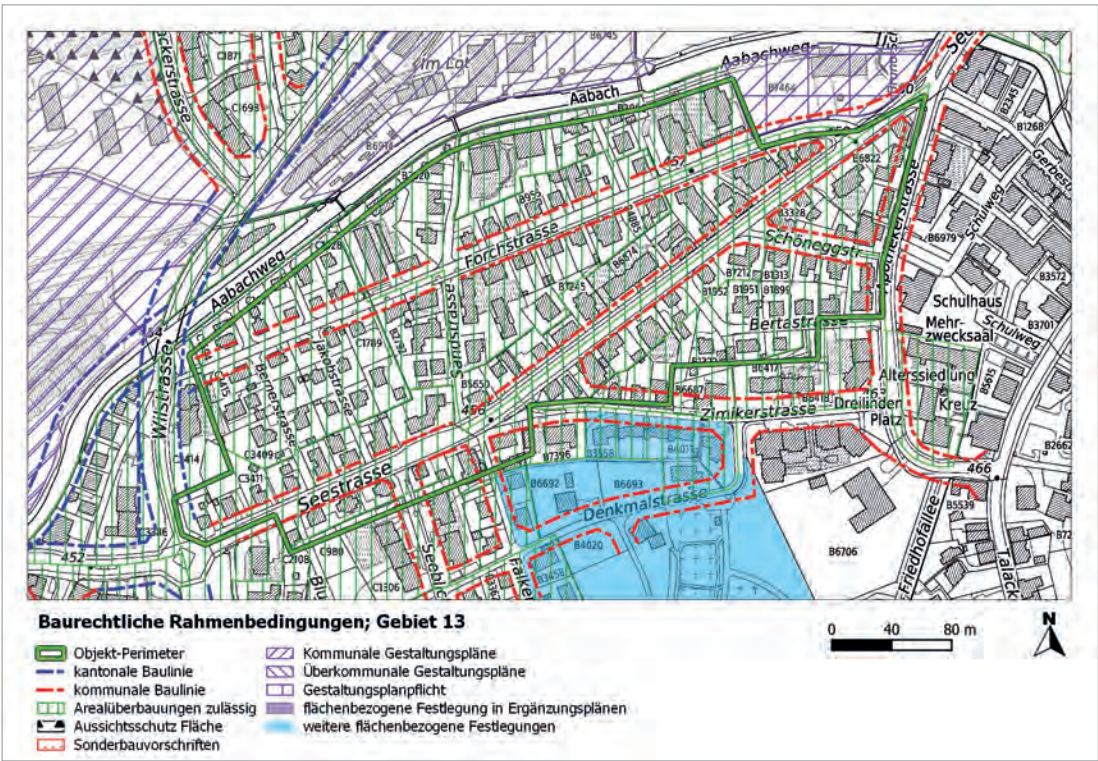


Abb 232:
Baurechtliche
Rahmenbedingungen

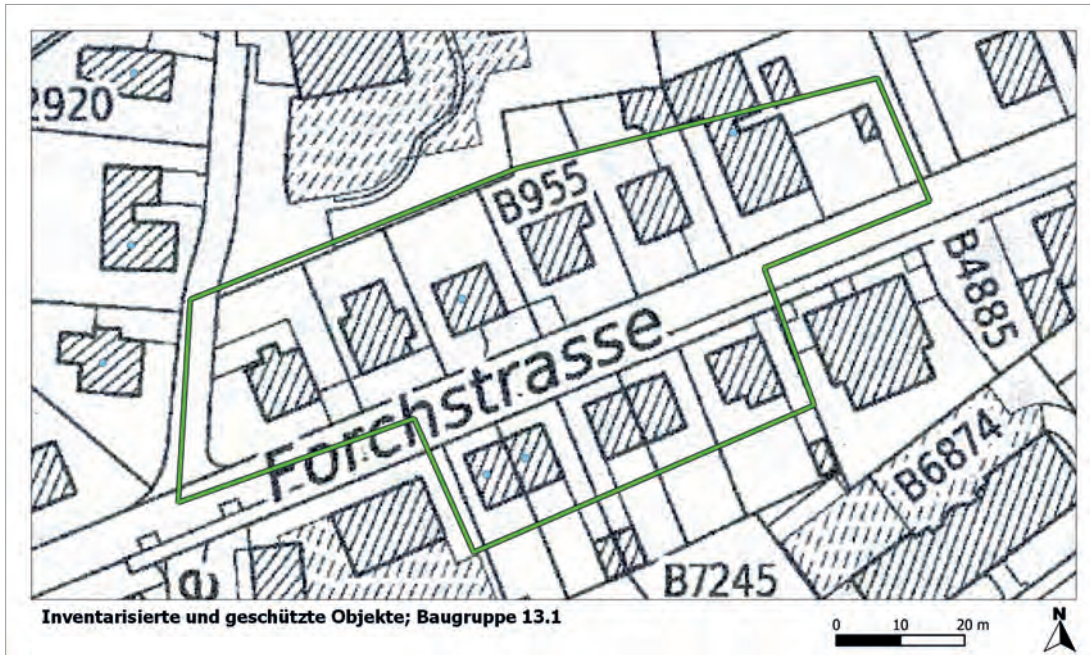


Abb 233:
Inventarisierte und
geschützte Objekte
für ISOS B 13.1

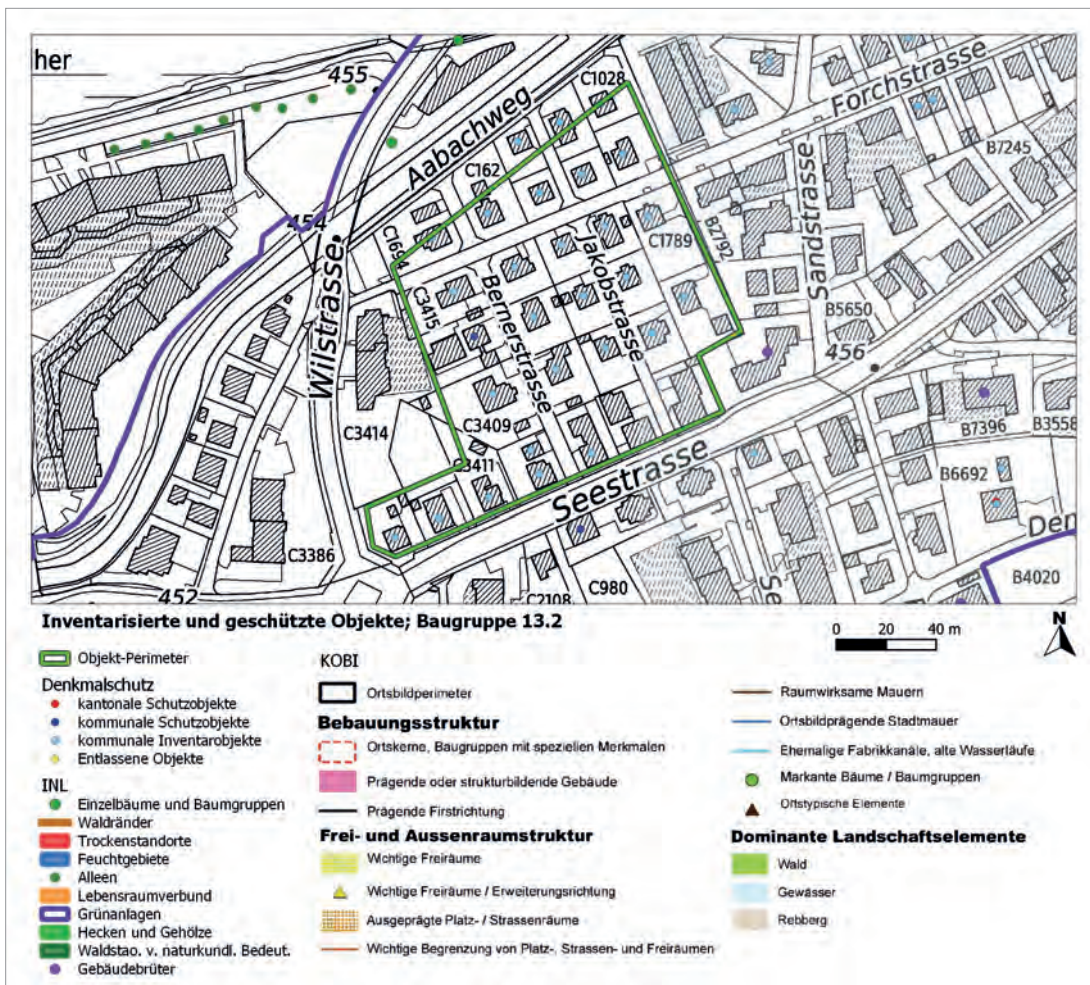


Abb 234:
Inventarisierte und
geschützte Objekte
für ISOS B 13.2

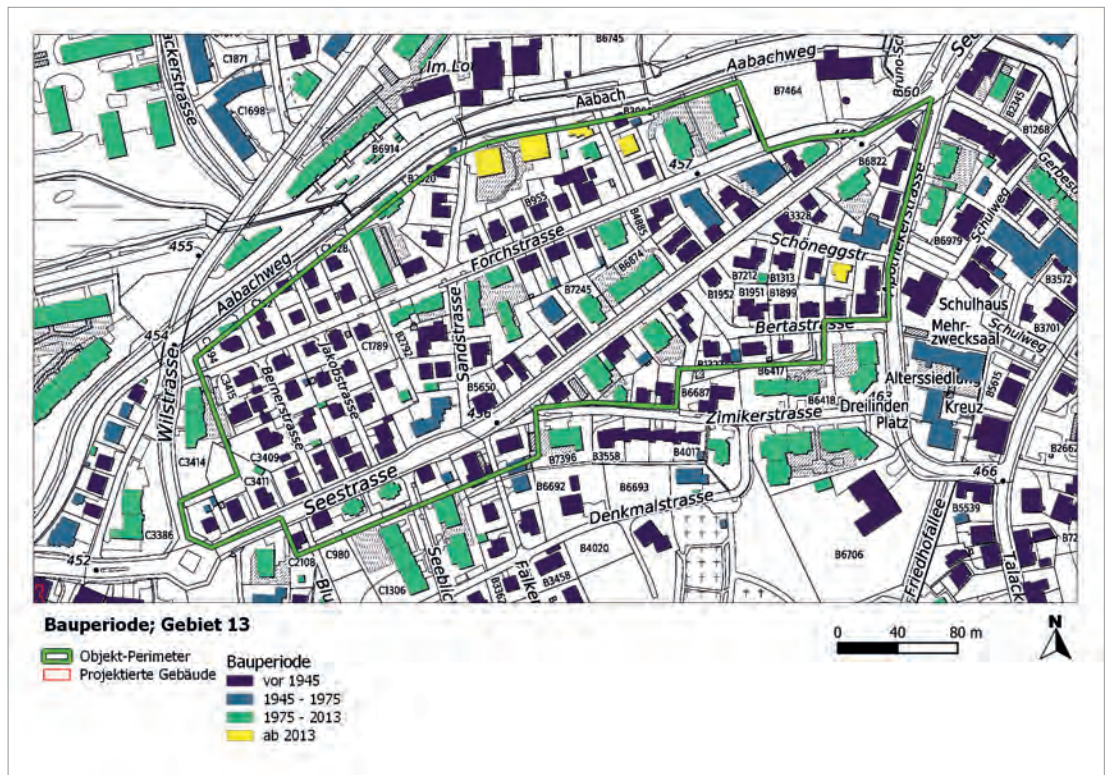


Abb 235:
Bauperiode

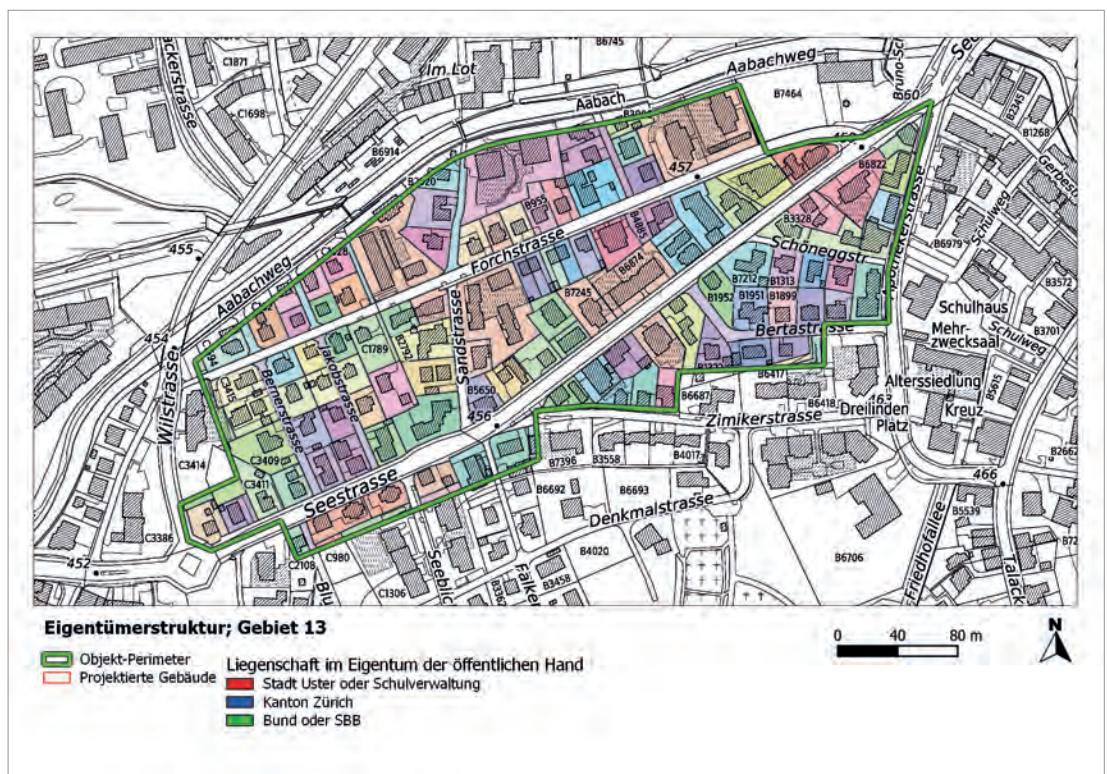


Abb 236:
Eigentümerstruktur

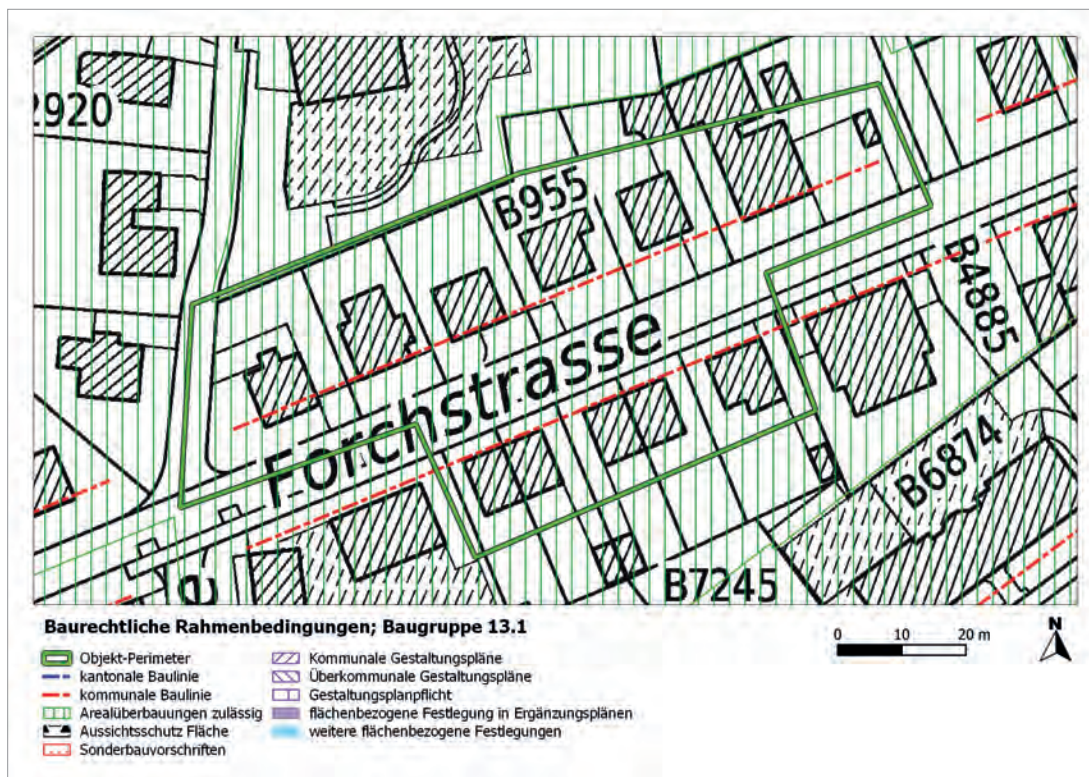


Abb 237:
Baurechtliche
Rahmenbedingungen
für ISOS B 13.1

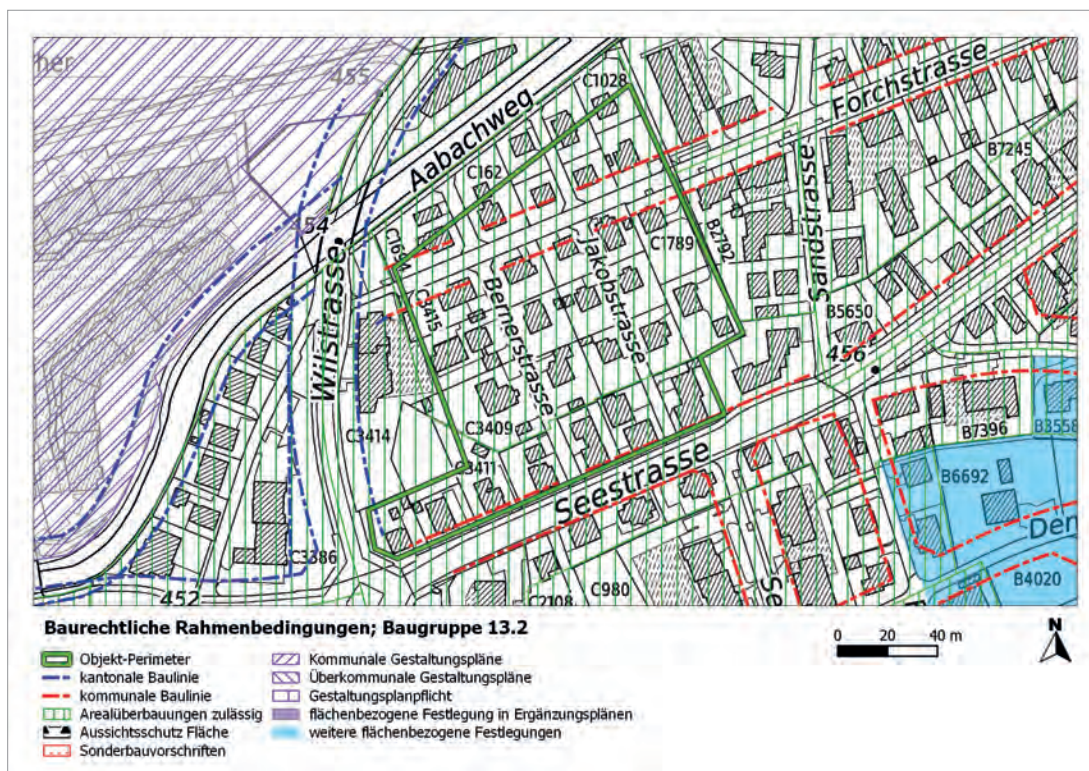


Abb 238:
Baurechtliche
Rahmenbedingungen
für ISOS B 13.2

C2 Besteht ein Widerspruch zum Erhaltungsziel des ISOS?

Das ISOS Gebiet 4 enthält weitere Baugruppen mit abweichenden Erhaltungszielen. Nachfolgend wird das Gebiet und die Baugruppen separat betrachtet.

C2.1 Gebiet 13 (C)

Das ISOS schreibt dem Ortsbildteil G 13 gewisse räumliche und architekturhistorische Qualitäten sowie eine hohe Bedeutung zu und legt ein tiefes Erhaltungsziel (C) fest.

- *Besonders hervorgehoben wird die grosse Siedlung im Westen zwischen der Seestrasse und dem Aabach, das als Neuwil bezeichnete Viertel (13.2). Die hier liegenden Gebäude sind fast vollständig kommunal inventarisiert. Für diese Siedlung wurde ein denkmalpflegerisches Gutachten erstellt, das die Qualitäten der Siedlung stützt und langfristig einen Strukturerhalt der Siedlung empfiehlt (vgl. vestigia GmbH (2023): Uster ZH | Siedlung Lenzlinger | Neu-Will - Denkmalpflegerisches Gutachten, Zürich, 26. April 2023)*
- *Im ISOS besonders erwähnt wird auch ein Ensemble mit neun Wohnhäusern (13.1), die beidseits der Forchstrasse liegen. Einzelne dieser Gebäude sind ebenfalls kommunal inventarisiert. Beim Augenschein wurden die Qualitäten der beiden Baugruppen ebenfalls bestätigt.*

Der Abgleich der Vorgaben und Entwicklungsstrategien mit dem Erhaltungsziel des ISOS wird wie folgt zusammengefasst:

- *Identitätsstiftend für das Quartier sind die beiden Baugruppen 13.1 und 13.2, mit dem Erhaltungsziel B. Die Bauten entlang der Seestrasse und dem Aabachweg wurden schon vor der ISOS-Aufnahme durch überdimensionierte Mehrfamilienhäuser ersetzt. Durch die bereits bestehende und grossteils ausgeschöpfte Ausnutzung besteht ein eher kleines Entwicklungspotenzial, das den Charakter des Quartiers nicht wesentlich tangiert. Die Dichtekarte orientiert sich mehrheitlich an der vorhandenen Ausnutzung. Lediglich innerhalb der Baugruppe 13.2 wird die Dichte im Richtplan erhöht.*

Das Erhaltungsziel des ISOS wird im Richtplan berücksichtigt.

ISOS - Erhaltungsziel

C	„Erhalten des Charakters“ Gleichgewicht zwischen Alt- und Neubauten bewahren, die für den Charakter wesentlichen Elemente integral erhalten
---	--

Widerspruch der rechtsgültigen Planung und des Richtplans zum ISOS-Erhaltungsziel

nein	Der Ortsbildteil weist keinen Widerspruch auf
------	---

C2.2 Baugruppen 13.1 und 13.2 (B)

Das ISOS schreibt den Ortsbildteilen B 13.1 und B 13.2 hohe räumliche und architekturhistorische Qualitäten sowie eine hohe Bedeutung zu. Für die Ortsbildteile gelten ein eher hohes Erhaltungsziel (B).

- Im ISOS besonders erwähnt wird auch ein Ensemble mit neun Wohnhäusern (13.1), die beidseits der Forchstrasse liegen. Einzelne dieser Gebäude sind ebenfalls kommunal inventarisiert. Beim Augenschein wurden die Qualitäten der beiden Baugruppen ebenfalls bestätigt.

Der Abgleich der Vorgaben und Entwicklungsstrategien mit dem Erhaltungsziel des ISOS wird wie folgt zusammengefasst:

- Die beiden für den Ortsbildteil wichtigen Bereiche werden im Richtplan mehrheitlich als Erhalt der Siedlungsstruktur und des Charakters berücksichtigt. Zusätzlich soll im Bereich der Baugruppe 13.2 der Charakter der Industriekultur erhalten bleiben. Demgegenüber wird die Dichte innerhalb der Baugruppe 13.2 im Richtplan erhöht, was zu einer Dynamik innerhalb der Baugruppe führen könnte.
Das ISOS-Erhaltungsziel wird im Richtplan nur teilweise berücksichtigt.
- Der Perimeter „Erhaltung von Siedlungsstruktur und Charakter“ deckt nicht die gesamte Baugruppe ab. Für die nicht integrierten Bauten kann der Strukturerhalt nicht sichergestellt werden.
Das ISOS-Erhaltungsziel wird im Richtplan nicht berücksichtigt.

ISOS - Erhaltungsziel

B	„Erhalten der Struktur“ Anordnung und Gestalt der Bauten und Freiräume bewahren, für die Struktur wesentliche Elemente und Merkmale integral erhalten
---	--

Widerspruch der rechtsgültigen Planung und des Richtplans zum ISOS-Erhaltungsziel

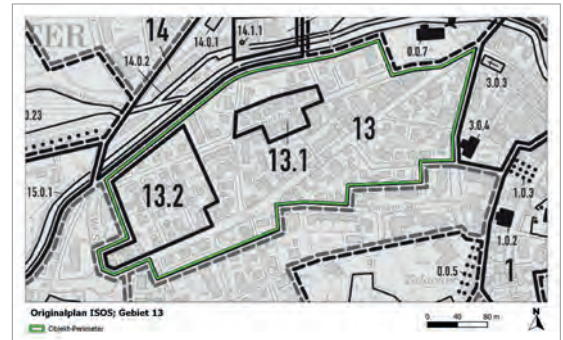
teilweise	Der Ortsbildteil weist teilweise einen Widerspruch auf
-----------	--

D Fazit und Empfehlungen

D1 Kommunale Einschätzung

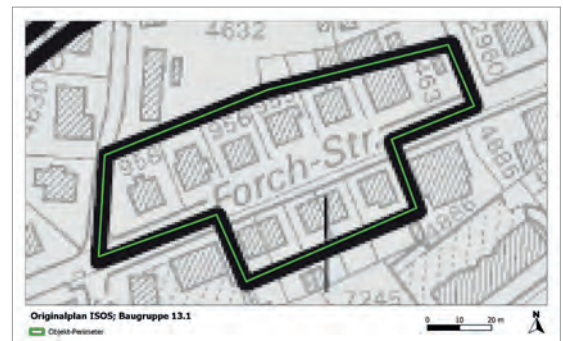
G 13: Ortserweiterung um die 1880 eröffnete Erschliessungsstrasse für den Bahnhof, vorwiegend Wohnhäuser, 2. H. 19./1. H. 20. Jh., einige Gewerbeeinbauten und Mehrfamilienhäuser, 2. H. 20. Jh.

Erhaltungsziel C



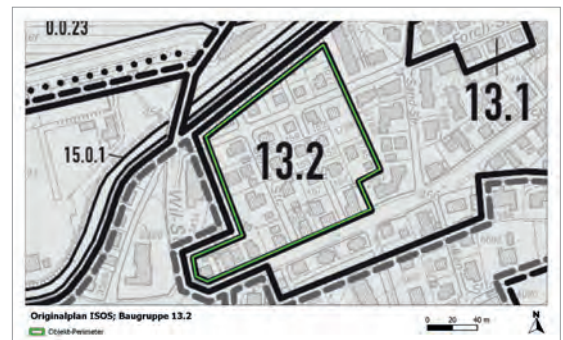
B 13.1: Regelmässig gereihete Wohnhäuser in Gärten, vorwiegend zweigeschossige Bauten in Formen des Heimatstils, v. a. 1. D. 20. Jh.

Erhaltungsziel B



B 13.2: Planmässig angelegte Siedlung mit chaletartigen Wohnhäusern, teilweise verschindelt, v. a. um 1900, zahlreiche Umbauten

Erhaltungsziel B



Das Erhaltungsziel ISOS steht bei dem **Gebiet 13** nicht im Widerspruch zur kommunalen Planung.

Das ISOS-Erhaltungsziel wird im Richtplan berücksichtigt.

→ Kein Handlungsbedarf

→ Keine Interessenabwägung erforderlich

Das ISOS-Erhaltungsziel steht im westlichen Teil der **Baugruppe 13.1** teilweise im Widerspruch zur kommunalen Planung.
Das ISOS-Erhaltungsziel wird im Richtplan nur teilweise berücksichtigt.
→ Handlungsbedarf
→ Interessenabwägung erforderlich



Das ISOS-Erhaltungsziel steht bei der **Baugruppe 13.2** teilweise im Widerspruch zur kommunalen Planung.
Das ISOS-Erhaltungsziel wird im Richtplan nur teilweise berücksichtigt.
→ Handlungsbedarf
→ Interessenabwägung erforderlich



D2 Veränderungsvorschläge aufgrund der Gesamtschau aller ISOS-Ortsbildteile:

- *Anpassung der Dichtekarte innerhalb der Baugruppe 13.2 auf die heutige Zonierung (geringe Dichte)*
- *Vollumfängliche Berücksichtigung der beiden Baugruppe 13.1 und 13.2 im Richtplan durch die Definition als „Erhaltung von Struktur und Charakter“*

D3 Vorschläge für die Umsetzung:

- *Einführung einer Quartiererhaltungszone mit Ergänzungsplan für die Baugruppen 13.1 und 13.2 und die Verbindung dieser beiden Baugruppen entsprechend dem markierten Perimeter im Richtplan*

Die Stadt Uster wird die vorgeschlagenen Veränderungen für den Richtplan umsetzen. Eine weiterführende Interessenabwägung ist nachfolgend nicht mehr erforderlich.



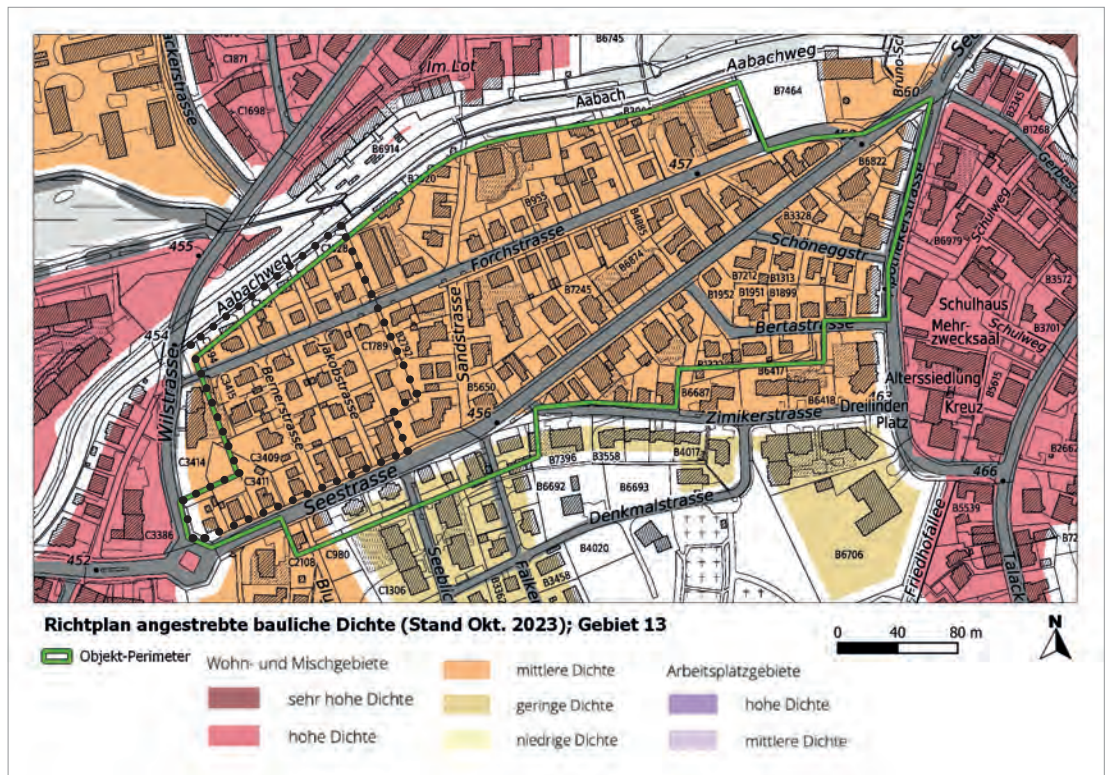


Abb 239:
Vorschlag:
Richtplan angestrebte
bauliche Dichte

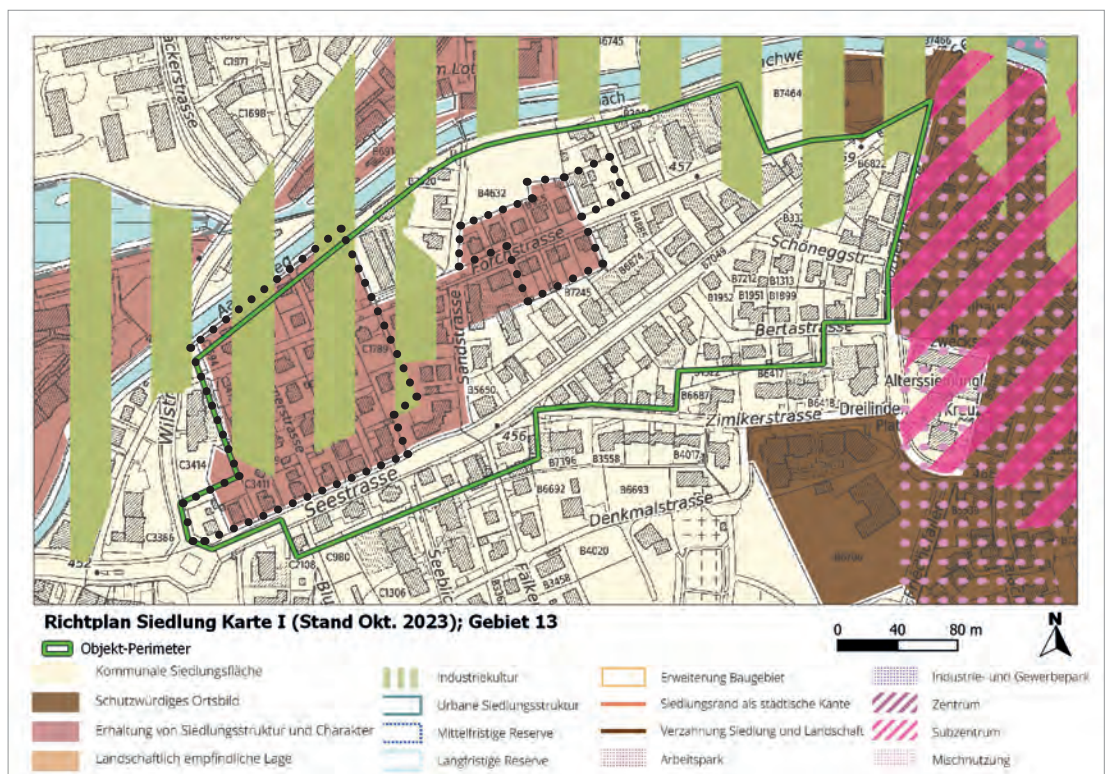


Abb 240:
Vorschlag:
Richtplan Siedlung
Karte I

G 14 - Bebauung um Aabach und Seitenkanal



Abb 241: ISOS Uster 5745 Übersichtsplan

A Beschreibung des ISOS und Darstellung der Veränderungen seit der Aufnahme

A1 Würdigung des Ortsbildteils nach ISOS

Von Oberuster (11) im Osten reihen sich am Bachlauf nach Westen verschiedene ehemalige Industrieareale (12, 10, 2, 14, 15), die von der Bedeutung Usters als wichtigem Industrieort des 19. Jahrhunderts zeugen. (Quelle I)

Ein interessantes Beispiel für die Umnutzung eines Industrieensembles und die Kombination mit neuen Wohnbauten ist die Siedlung Im Lot (14) im Westen des Stadtparks. Die ehemaligen Fabrikbauten (14.1), die sich durch ihren weissen Verputz von den Neubauten abheben,

werden von einem hohen, geknickten Gebäuderiegel mit Wohnungen umfasst (14.0.1). So entsteht ein räumlich geschlossener Hof, in welchem der freistehende Hochkamin einen markanten Akzent (14.1.1) setzt. Im Westen befindet sich ein weiterer länglicher Neubau, dessen besonderer Reiz sich nur von der Rückseite offenbart: Der Bau grenzt unmittelbar an einen ehemaligen Fabrikkanal (14.0.2), kleine Brücken führen von den Wohnungen auf die schmale Insel mit Gärten zwischen dem Aabach und dem Seitenkanal. (Quelle II)

Quelle I:
ISOS Uster,
2. Fassung März.2012,
S. 27

Quelle II:
ISOS Uster,
2. Fassung März.2012,
S. 30

G 14: Bebauung um Aabach und Seitenkanal, ehem. Industriegebäude, Wohnsiedlungen vom E. 20./A. 21. Jh.

A. 1.1 Räumliche Qualität	X
A. 1.2 Architekturalhistorische Qualität	/
A. 1.3 Bedeutung	X
Erhaltungsziel	C

B 14.1: Ensemble der ehem. Baumwollspinnerei Uster AG (BUAG), viergeschossiger Hauptbau und Nebengebäude, 2. H. 19. Jh., ab 1992 Umnutzung zu Wohnzwecken

A. 1.1 Räumliche Qualität	X
A. 1.2 Architekturalhistorische Qualität	X
A. 1.3 Bedeutung	/
Erhaltungsziel	A

Legende:
 Besondere Qualitäten
 Gewisse Qualitäten
 Ohne besondere Qualitäten

G 14: Bebauung um Aabach und Seitenkanal, ehem. Industriegebäude, Wohnsiedlungen vom E. 20./A. 21. Jh.

14.0.1	Grosser Wohnblock als Fassung des Industrieensembles, E. 20. Jh.	Hinweis
14.0.2	Seitenkanal des Aabachs	Hinweis

B 14.1: Ensemble der ehem. Baumwollspinnerei Uster AG (BUAG), viergeschossiger Hauptbau und Nebengebäude, 2. H. 19. Jh., ab 1992 Umnutzung zu Wohnzwecken

E 14.1.1	Verputzter, freistehender Kamin, 1878	Erhaltungsziel A
----------	---------------------------------------	------------------

Quelle:
ISOS Uster,
2. Fassung März.2012,
S. 16



Abb 242:
Luftbild

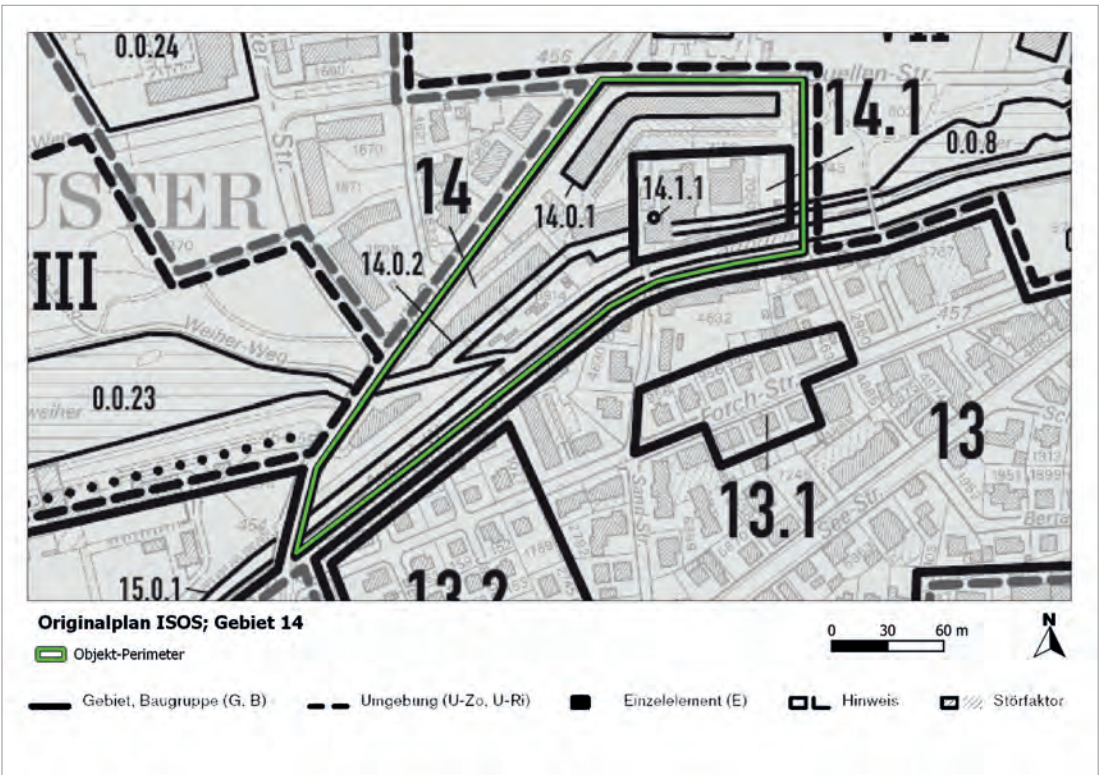


Abb 243:
Originalplan ISOS

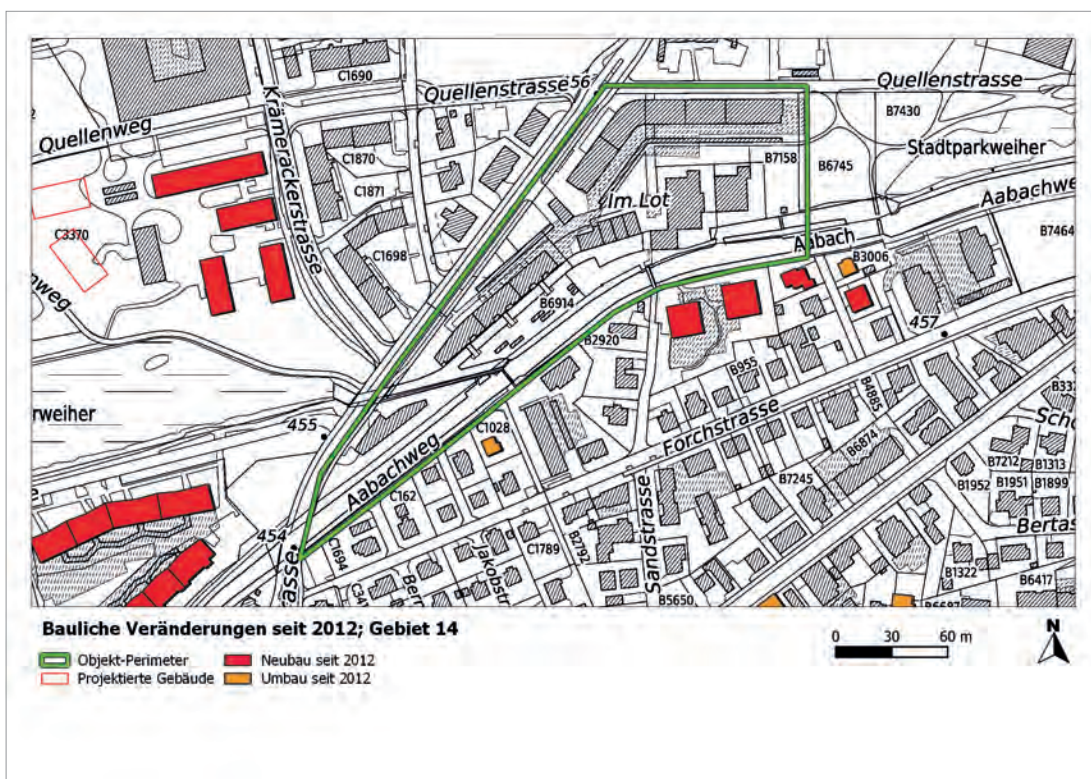


Abb 246:
Veränderungen seit
2012 und bewilligte
Bauprojekte
für ISOS G 14

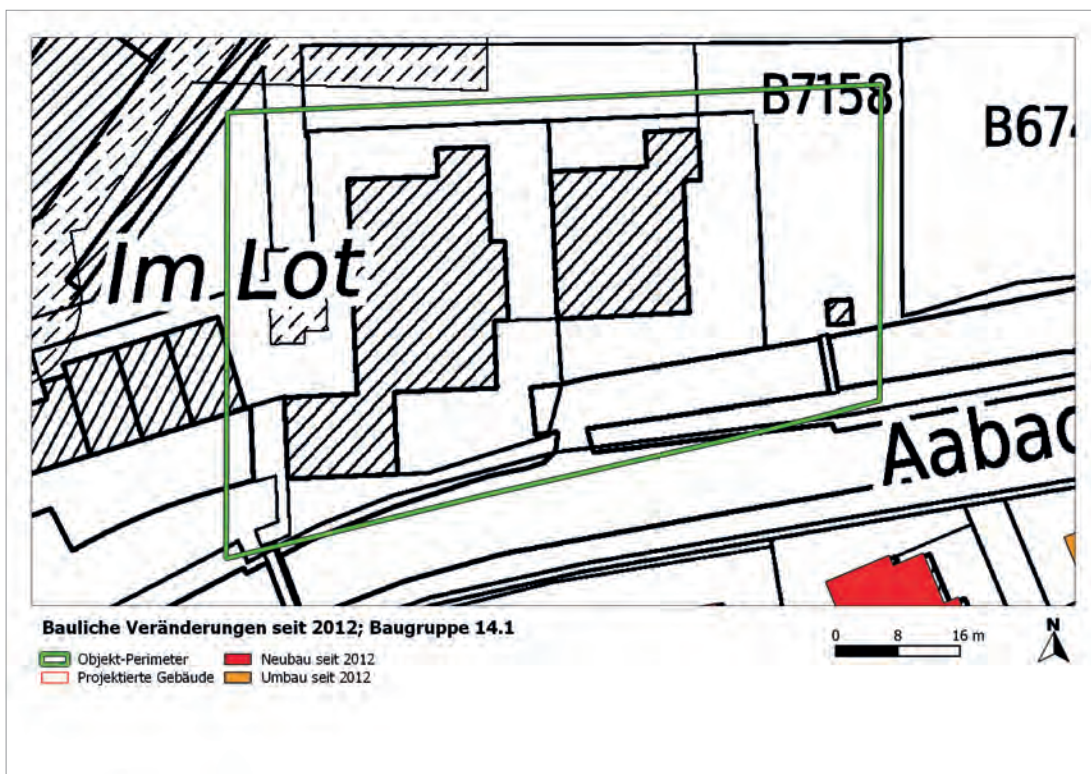


Abb 245:
Veränderungen seit
2012 und bewilligte
Bauprojekte
für ISOS B 14.1

B Entwicklungsabsichten nach Richtplan Siedlung

B1 Welche Entwicklung gibt der Richtplan Siedlung für den Ortsbildteil vor?

Im „Im Lot“ soll die Siedlungsstruktur und Charakter des Industriekulturerbes und der historisch ans Wasser gebundenen Anlagen erhalten werden.

Folgende Pläne sind in diesem Ortsbildteil relevant:

- ☒ Richtplan Siedlung Karte I
- ☐ Richtplan Landschaft
- ☐ Richtplan Verkehr

Entwicklungsabsicht

nein	Keine Entwicklungsabsicht
------	---------------------------

Abweichungen zur heutigen Planung:

nein	Die rechtsgültige Planung wird weitgehend übernommen
------	--

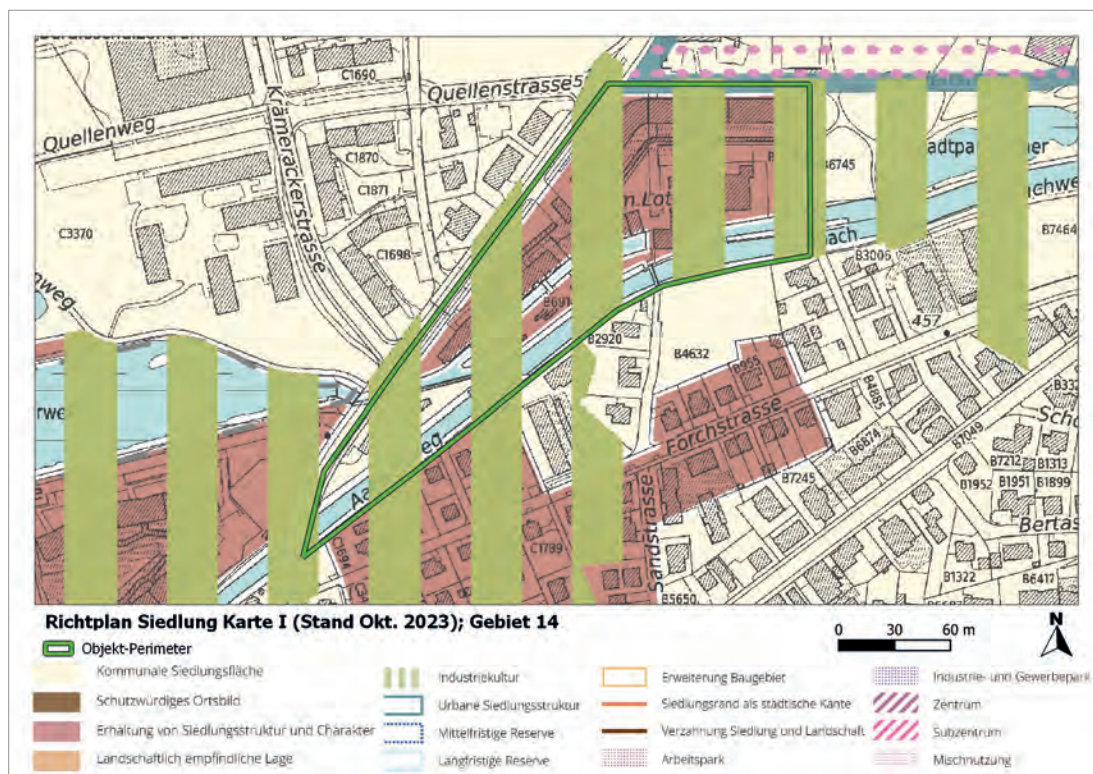


Abb 247:
Richtplan
Siedlung Karte I

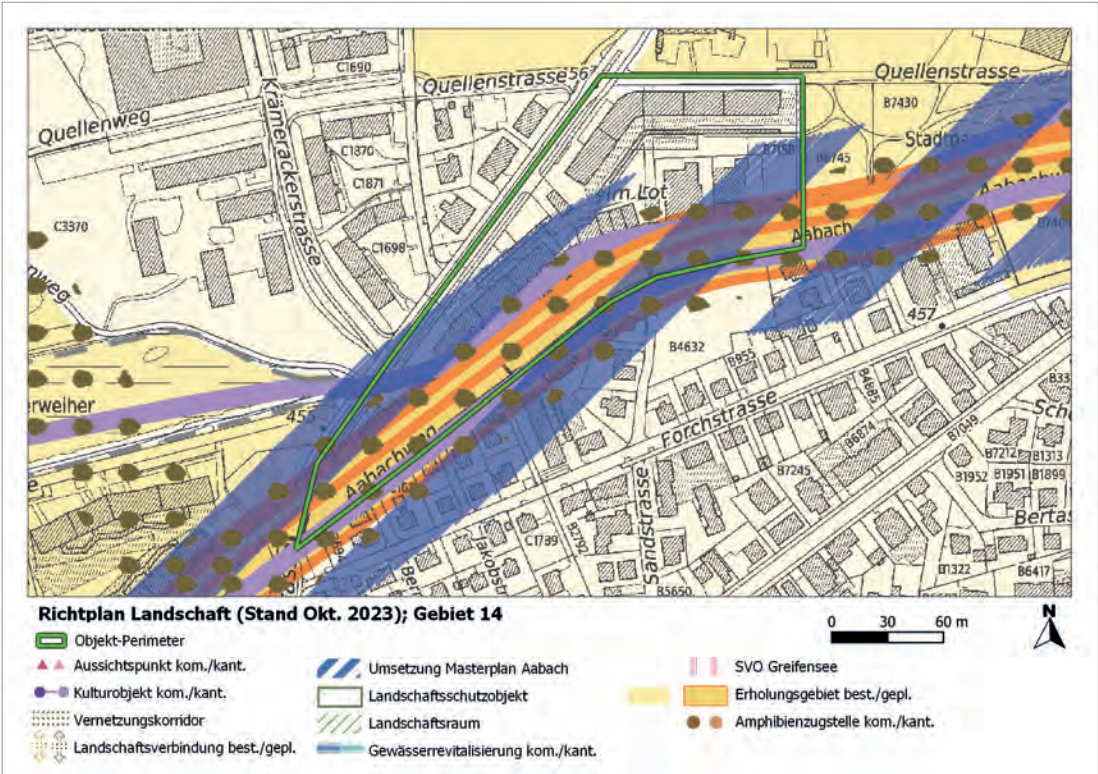


Abb 248:
Richtplan Landschaft

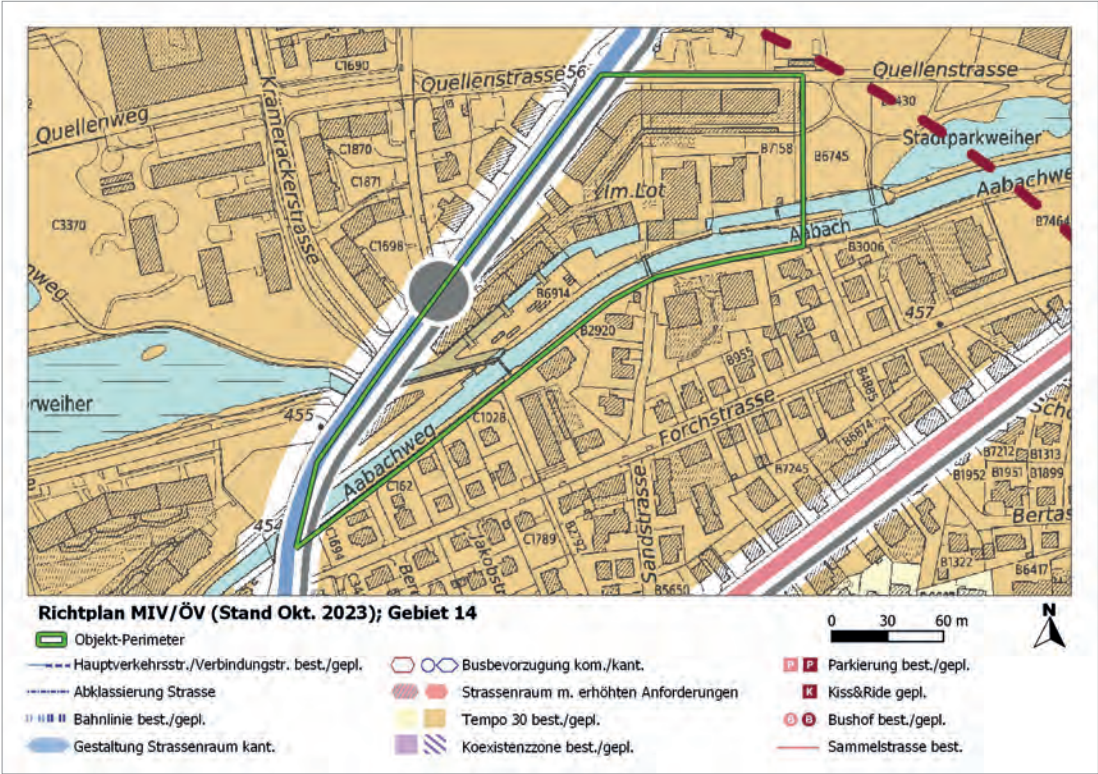


Abb 249:
Richtplan
Mobilität Karte I

B2 Welche künftige Nutzungsintensität gibt der Richtplan für den Ortsbildteil vor?

Die angestrebte hohe Dichte entspricht dem aktuellen Bestand. Der Ausbaugrad ist sehr hoch. In der südlichsten Parzelle ist der Ausbaugrad wohl von den Gewässerabstandslinien limitiert. Er beträgt lediglich 50 %.

Folgende Pläne sind in diesem Ortsbildteil relevant:

-  Richtplan bauliche Dichte
-  Richtplan Siedlungsstrukturen
-  Ausbaugrad

Nutzungsintensivierung

nein	Keine Nutzungsintensivierung
------	------------------------------

Abweichungen zur heutigen Planung:

nein	Die rechtsgültige Planung wird weitgehend übernommen
------	--

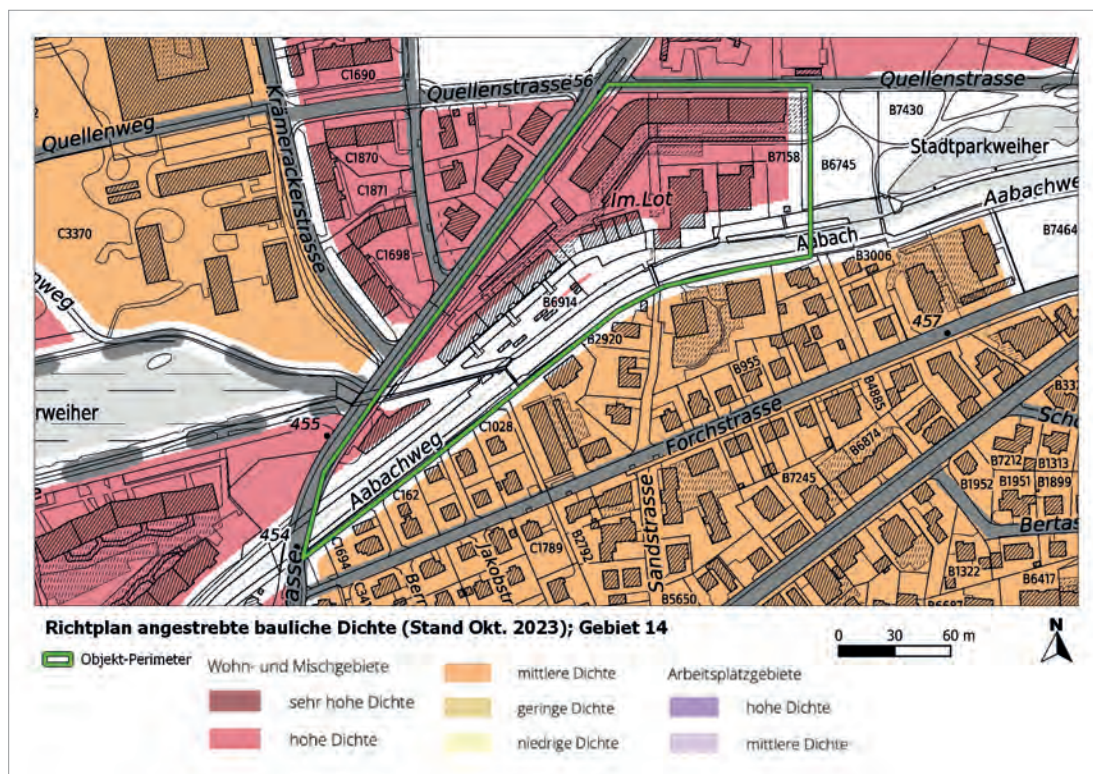


Abb 250:
Richtplan angestrebte
bauliche Dichte

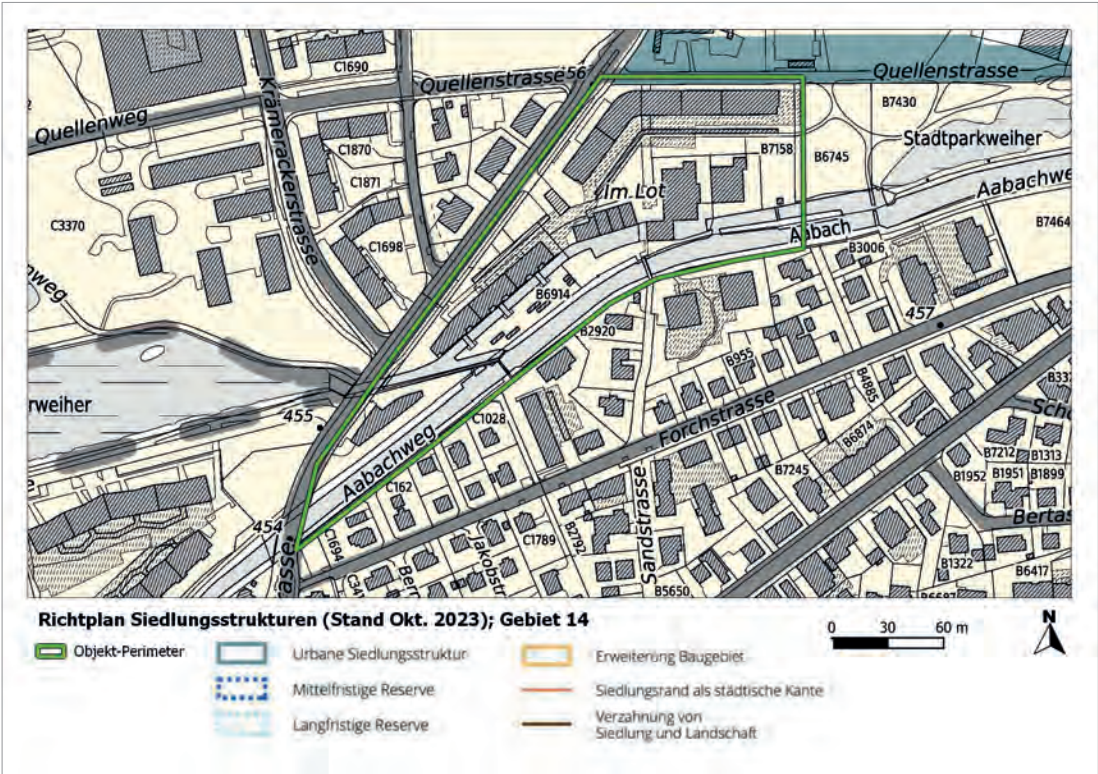


Abb 251:
Richtplan
Siedlungsstrukturen

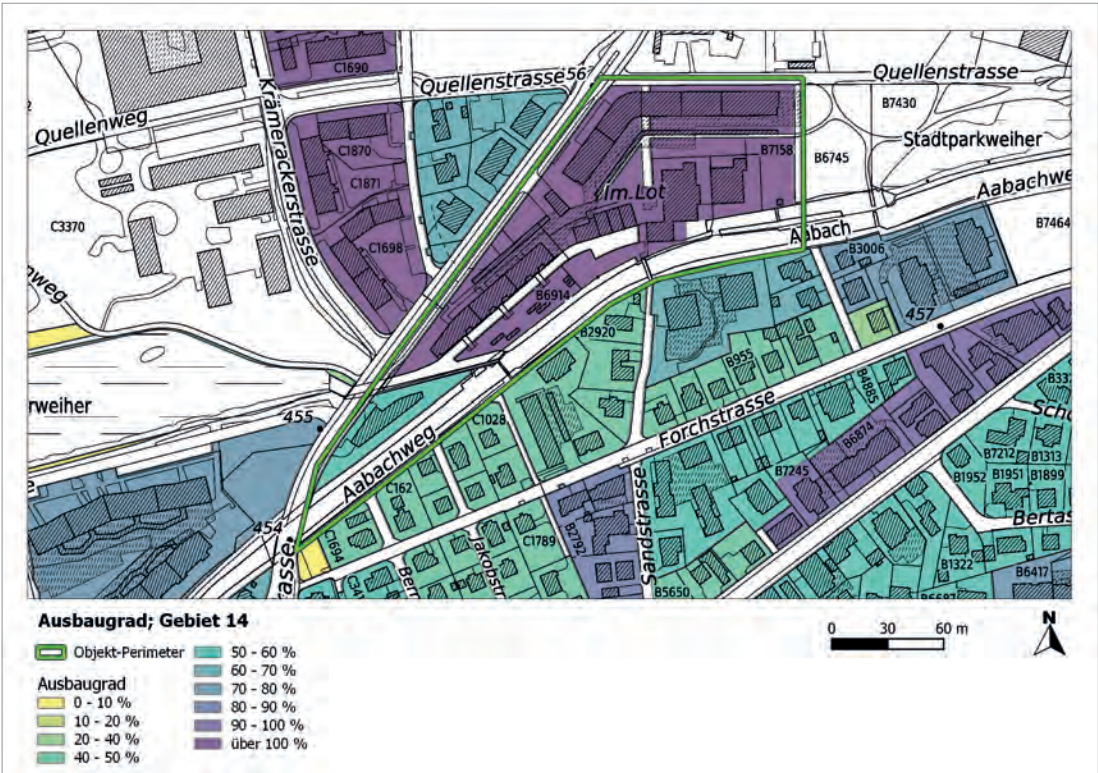


Abb 252:
Ausbaugrad auf der
Grundlage der rechts-
gültigen Zonenplanung

C Interessenkonflikt und Handlungsbedarf

C1 Bestehen für den Ortsbildteil übergeordnete Instrumente zum Ortsbildschutz?

Für den Ortsbildteil bestehen keine übergeordneten Instrumente zum Ortsbildschutz. Für den Ortsbildteil besteht ein kommunaler Gestaltungsplan.

Folgende Pläne sind in diesem Ortsbildteil relevant:

☒	Inventarisierte und geschützte Objekte
☒	Baurechtliche Rahmenbedingungen
☒	Bauperiode
☐	Eigentümerstruktur
☐	Detailpläne für die Baugruppen

Die historischen Gebäude sowie die Kanalanlagen sind kommunal oder kantonale geschützt. Die Baumreihe entlang der Wilstrasse sowie die Baumgruppe in der Siedlung „Im Lot“ sind im kommunalen Inventar der Natur- und Landschaftsschutzobjekte (INL) inventarisiert.

Übergeordneten Instrumente zum Ortsbildschutz

nein	Es gibt keine übergeordneten Instrumente zum Ortsbildschutz
------	---

Denkmalschutz

teilweise	Einzelne Bauten geschützt
-----------	---------------------------

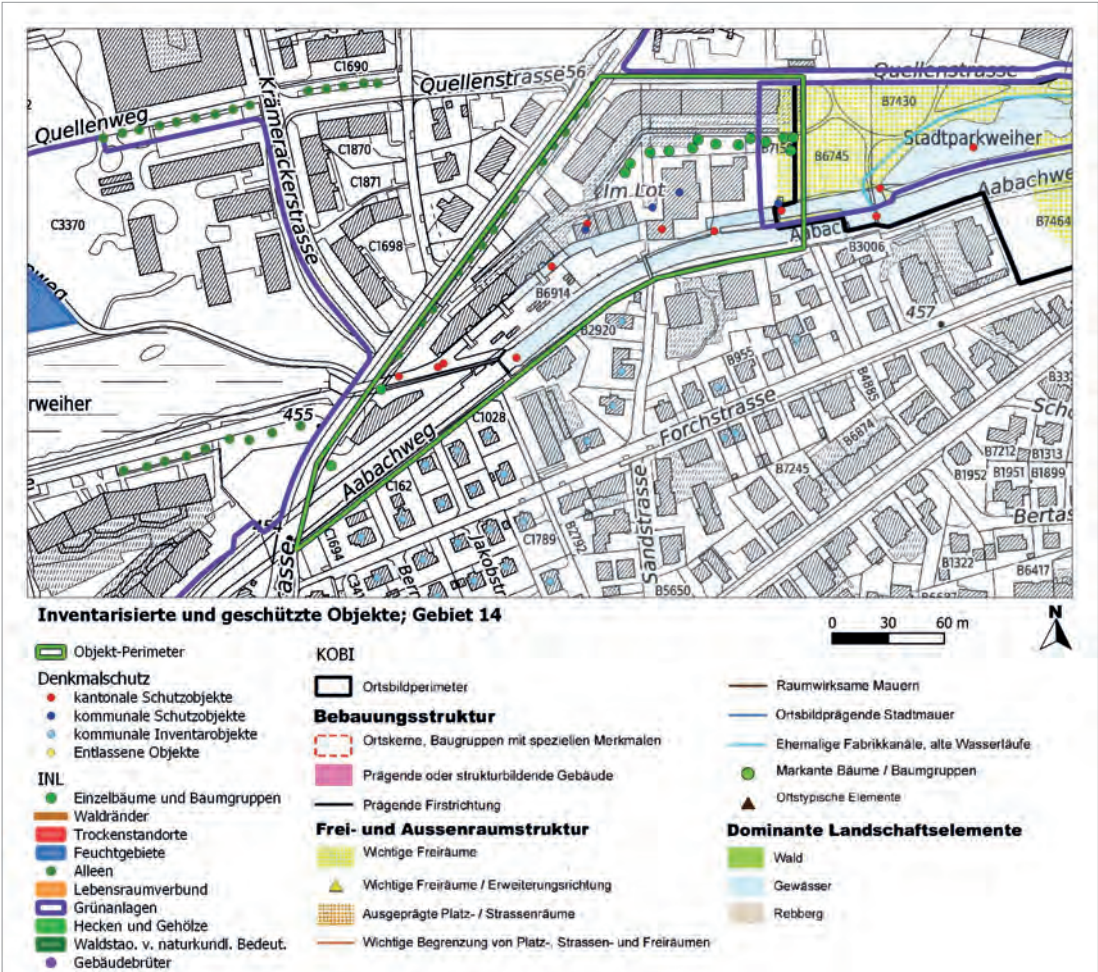


Abb 253:
Inventarisierte und geschützte Objekte

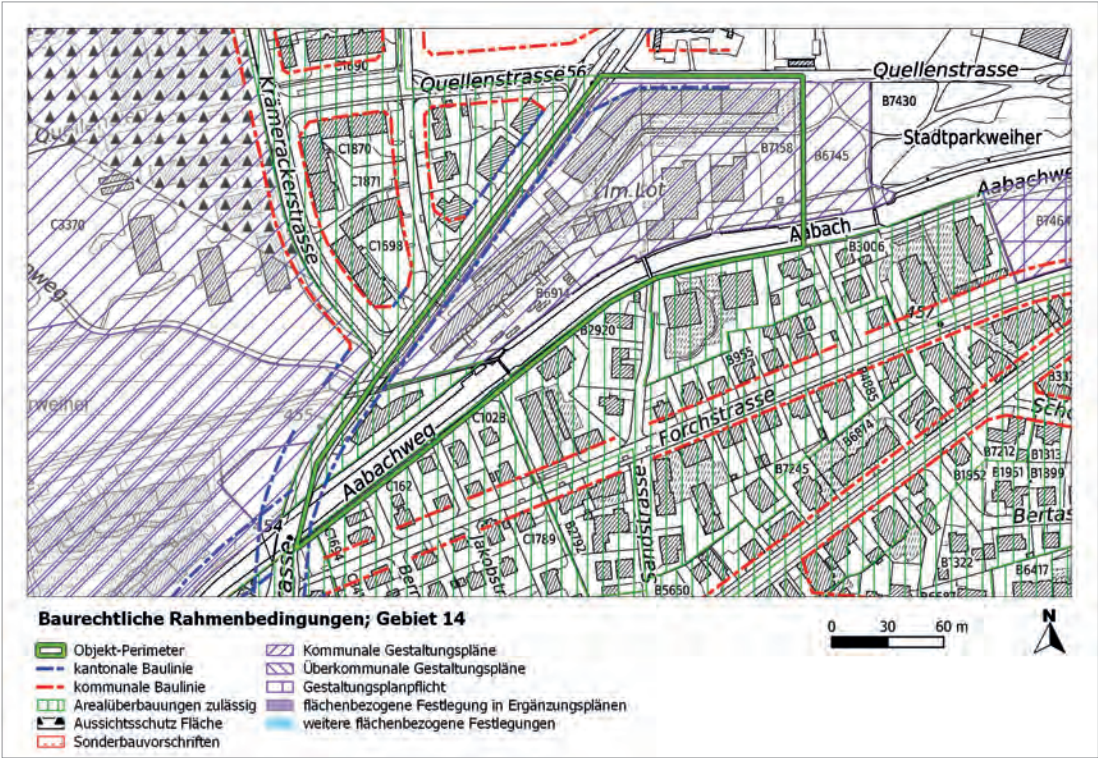


Abb 254:
Baurechtliche Rahmenbedingungen

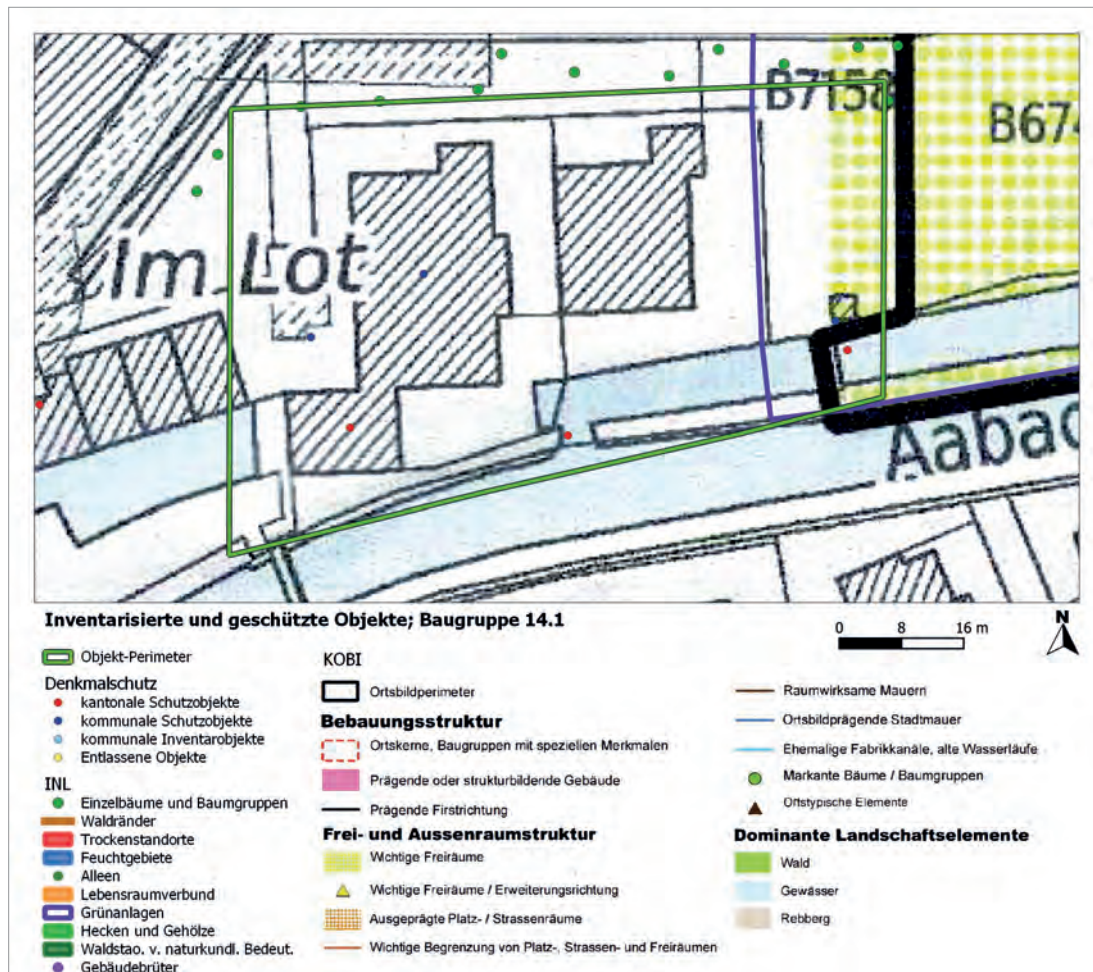


Abb 255:
Inventarisierte und
geschützte Objekte
für ISOS B 14.1

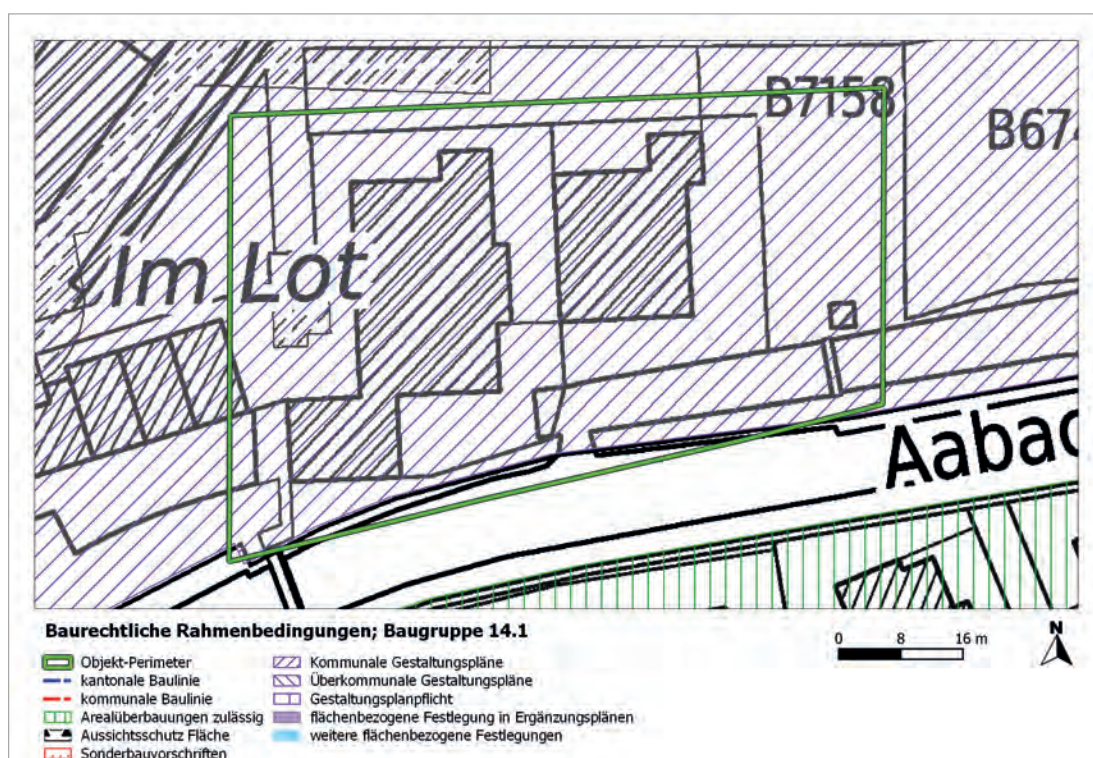


Abb 256:
Baurechtliche
Rahmenbedingungen
für ISOS B 14.1

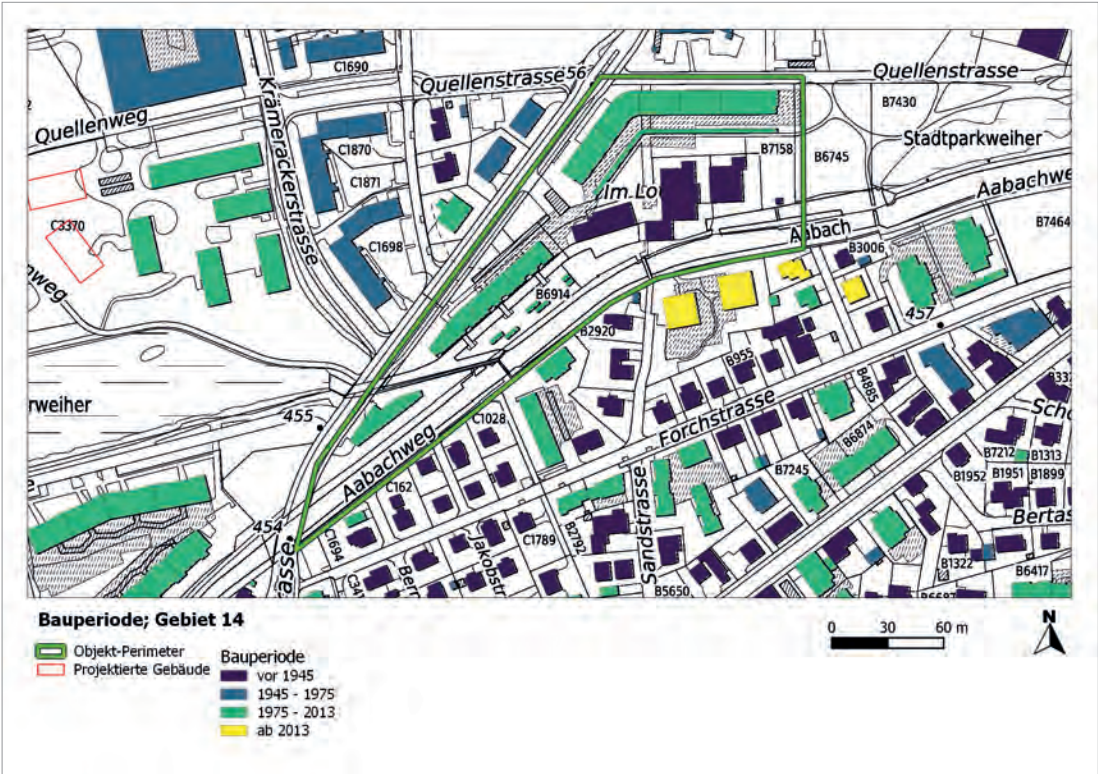


Abb 257:
Bauperiode

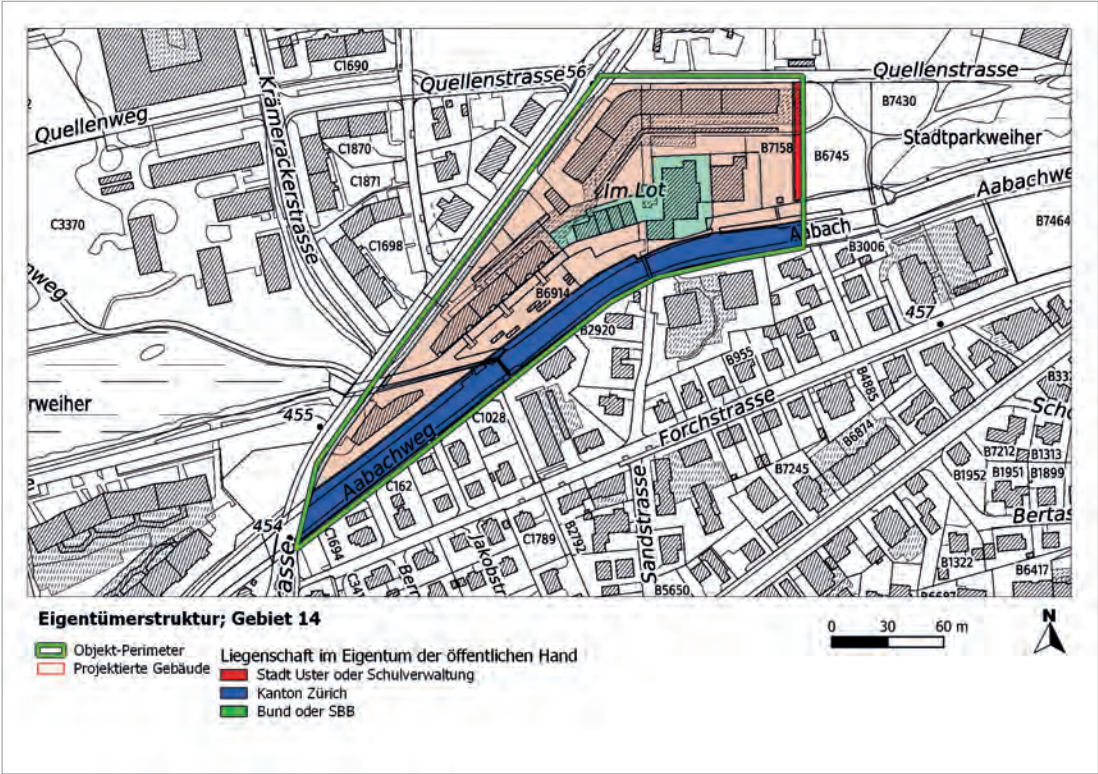


Abb 258:
Eigentümerstruktur

C2 Besteht ein Widerspruch zum Erhaltungsziel des ISOS?

Das ISOS Gebiet 14 enthält weitere Baugruppen mit abweichenden Erhaltungszielen. Nachfolgend wird das Gebiet und die Baugruppen separat betrachtet.

C2.1 Gebiet 14 (C)

Das ISOS schreibt dem Ortsbildteil G 14 hohe räumliche, gewisse architekturhistorische Qualitäten sowie eine hohe Bedeutung zu und legt ein eher tiefes Erhaltungsziel (C) fest.

- *Das ISOS beschreibt den Ortsbildteil als ehemaliges Industrieareal, das für die Bedeutung Usters als wichtiger Industrieort wichtig ist. Gewürdigt wird das Zusammenspiel von historischer Substanz und neuer Bauten zu einer Gesamtanlage, die den industriellen Charakter des Gebietes wahrt und den ehemaligen Fabrikkanal als hohe Aussenraumqualität hervorhebt.*

Der Abgleich der Vorgaben und Entwicklungsstrategien mit dem Erhaltungsziel des ISOS wird wie folgt zusammengefasst:

- *Die im ISOS als wesentliche Elemente gewürdigten Teile des Ortsbildteils (Fabrikbauten, Fabrikkanal) sind kantonale geschützt. Der Richtplan bezeichnet das Gebiet als Erhaltung von Siedlungsstruktur und Charakter mit Berücksichtigung der Industriekultur.*

Das ISOS-Erhaltungsziel wird im Richtplan berücksichtigt.

ISOS - Erhaltungsziel

C	„Erhalten des Charakters“ Gleichgewicht zwischen Alt- und Neubauten bewahren, die für den Charakter wesentlichen Elemente integral erhalten
---	--

Widerspruch der rechtsgültigen Planung und des Richtplans zum ISOS-Erhaltungsziel

nein	Der Ortsbildteil weist keinen Widerspruch auf
------	---

C2.2 Baugruppe 14.1 (A)

Das ISOS schreibt dem Ortsbildteil B 14.1 hohe räumliche und architekturhistorische Qualitäten sowie eine gewisse Bedeutung zu und legt ein hohes Erhaltungsziel (A) fest.

- Das ISOS beschreibt den Ortsbildteil als ehemaligen Fabrikbauten, die sich durch ihren weissen Verputz von den Neubauten abheben.

Der Abgleich der Vorgaben und Entwicklungsstrategien mit dem Erhaltungsziel des ISOS wird wie folgt zusammengefasst:

- Einzelne Bauten in der gewürdigten Baugruppe B 14.1 sind kantonal inventarisiert bzw. geschützt. Für das Gebäude „Im Lot 9“ besteht kein Inventareintrag. Der Richtplan bezeichnet die Baugruppen als Erhaltung von Siedlungsstruktur und Charakter. Ein entsprechender Strukturschutz ist somit behördenverbindlich verankert. Ein Substanzerhalt kann für dieses Gebäude nicht sichergestellt werden.

Das ISOS-Erhaltungsziel wird im Richtplan nicht berücksichtigt.

ISOS - Erhaltungsziel

A	„Erhalten der Substanz“ Alle Bauten, Anlageteile und Freiräume integral erhalten, störende Eingriffe beseitigen
---	--

Widerspruch der rechtsgültigen Planung und des Richtplans zum ISOS-Erhaltungsziel

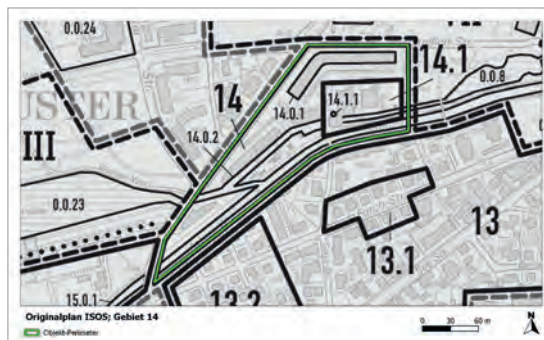
ja	Der Ortsbildteil weist einen Widerspruch auf
----	--

D Fazit und Empfehlungen

D1 Kommunale Einschätzung

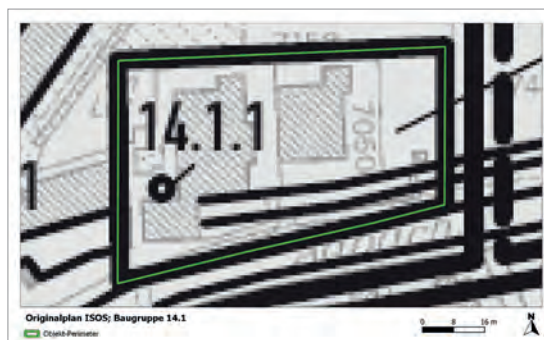
G 14: Bebauung um Aabach und Seitenkanal, ehem. Industriegebäude, Wohnsiedlungen vom E. 20./A. 21. Jh.

Erhaltungsziel C



B 14.1: Ensemble der ehem. Baumwollspinnerei Uster AG (BUAG), viergeschossiger Hauptbau und Nebengebäude, 2. H. 19. Jh., ab 1992 Umnutzung zu Wohnzwecken

Erhaltungsziel A



Das ISOS-Erhaltungsziel steht bei dem **Gebiet 14** nicht im Widerspruch zur kommunalen Planung. Die Schutzkonzeption ist ausreichend angewendet.

Das ISOS-Erhaltungsziel wird im Richtplan berücksichtigt.

→ Kein Handlungsbedarf

→ Keine Interessenabwägung erforderlich



Das ISOS-Erhaltungsziel steht bei der **Baugruppe 14.1** im Widerspruch zur kommunalen Planung.

Das ISOS-Erhaltungsziel der Baugruppe B 5.1 wird im Richtplan nicht berücksichtigt.

→ Handlungsbedarf

→ Interessenabwägung erforderlich



D2 Veränderungsvorschläge aufgrund der Gesamtschau aller ISOS-Ortsbildteile:

→ *Keine Vorschläge für den Richtplan*

D3 Vorschläge für die Umsetzung:

→ *Prüfung einer Inventaraufnahme der Liegenschaft „Im Lot 9“*

Die Stadt Uster wird die vorgeschlagene Inventarisierung prüfen. Eine weiterführende Interessenabwägung ist nachfolgend nicht mehr erforderlich.



G 15 - Areal der ehem. Mühle Niederuster und der ehem. Spinnerei Kunz



Abb 259: ISOS Uster 5745 Übersichtsplan

A Beschreibung des ISOS und Darstellung der Veränderungen seit der Aufnahme

A1 Würdigung des Ortsbildteils nach ISOS

Von Oberuster (11) im Osten reihen sich am Bachlauf nach Westen verschiedene ehemalige Industrieareale (12, 10, 2, 14, 15), die von der Bedeutung Usters als wichtigem Industrieort des 19. Jahrhunderts zeugen. Das grosse sogenannte Zellweger-Areal (15), welches bereits in Niederuster liegt, bildet den westlichen Abschluss der Aufnahme. (Quelle I)

Das ehemalige Industrieareal der Zellweger AG wurde nach der Betriebseinstellung 2003 von der Zellweger Park AG übernommen, die eine Umnutzung des Gebiets zu einem lebendigen Wohn- und Arbeitsquartier anstrebt (15). Zum Zeitpunkt der Aufnahme war der Bau von zwei grossen Wohnüberbauungen in vollem Gange: Im östlichen Bereich erstellt das Architekturbüro Gigon/ Guyer eine Siedlung mit zwei länglichen Gebäuderiegeln, zwischen denen sich ein Innenhof mit Kiefernbaumen aufspannen wird. Am westlichen Ufer des Herterweiher (15.0.4) entsteht ein lang gestreckter siebengeschossiger Neubau des Architekturbüros Morger+Dettli. Zwischen diesen beiden Überbauungen liegt das vom Architekten Roland Rahn 1961 für die Zellweger AG entworfene Verwaltungsgebäude mit dem zugehörigen Ausstellungspavillon (15.0.3). Insbesondere der achteckige Pavillon, der auf Stelzen in den Herterweiher gesetzt wurde, ist von hohem architekturhistorischem Wert. Es ist zu hoffen, dass die im Entstehen begriffenen Neubauten – ein weiteres Wohnhochhaus am südöstlichen Weiherrand ist bereits in Planung – das harmonische Zusammenspiel der 1960er-Jahre-Architektur mit dem Wasser und dem begrünten Ufer nicht zu stark beeinträchtigen werden. Ebenfalls Sorge getragen werden sollte zum frühen Industrieensemble im Nordosten, dessen Hauptbau (15.0.6), die 1824 erstellte ehemalige Fabrik des „Spinnkönigs“ Heinrich Kunz, nach der Übernahme durch die Apparatefabrik Zellweger Uster AG 1925 stark umgebaut und aufgestockt wurde. Der hohe, lang gestreckte Bau wird seither von

einem um zwei Geschosse höheren, turmartigen Mitteltrakt mit Walmdach geprägt. Daneben wirkt der Hochkamin (15.0.5) direkt bescheiden. Beachtenswert ist auch die nördlich des Hauptbaus gelegene grosse Sheddachhalle mit dem hohen, länglichen Gebädetrakt an ihrer Nordseite (15.0.7). Das älteste Gebäude des Areals ist die ehemalige Mühle Niederuster am Brückenkopf des Aabachs ganz im Westen (15.0.8). Dicht an der Strasse stehen das Mühlen-Wohnhaus von 1820, ein mächtiger Giebelbau in der Tradition eines Bauernhauses, und das durch einen niederen Zwischenbau mit diesem verbundene Ökonomiegebäude von 1842. Letzteres beeindruckt durch die klassizistischen Formen wie die grossen Rundbogenportale. Durch die traufseitige Ausrichtung der beiden Bauten und ihre zueinander leicht abgewinkelte Stellung, welche dem gebogenen Strassenverlauf folgt, entsteht ein eindrücklicher Strassenraum. (Quelle II)

Quelle I:
ISOS Uster,
2. Fassung März.2012,
S. 27.

Quelle II:
ISOS Uster,
2. Fassung März.2012,
S. 30 f..

G 15: Areal der ehem. Mühle Niederuster und der ehem. Spinnerei Kunz, später Zellweger Uster AG, ehem. Mühlebauten mit zugehörigem Weiher, verschiedene Industrie-, Gewerbe- und Verwaltungsgebäude, v. a. 19./20. Jh., Wohnüberbauungen im Osten und am Herterweiher, im Bau 2012

A. 1.1 Räumliche Qualität	/
A. 1.2 Architekturalhistorische Qualität	X
A. 1.3 Bedeutung	X
Erhaltungsziel	C

Legende:

	Besondere Qualitäten
	Gewisse Qualitäten
	Ohne besondere Qualitäten

G 15: Areal der ehem. Mühle Niederuster und der ehem. Spinnerei Kunz, später Zellweger Uster AG, ehem. Mühlebauten mit zugehörigem Weiher, verschiedene Industrie-, Gewerbe- und Verwaltungsgebäude, v. a. 19./20. Jh., Wohnüberbauungen im Osten und am Herterweiher, im Bau 2012

15.0.1	Kanalisierte Aabach (auch 3.0.1, 11.1.1, 0.0.1)	Hinweis
15.0.2	Ehem. Produktionsgebäude der Zellweger Uster AG, länglicher, siebengeschossiger Kubus, 1960er-Jahre	Hinweis
15.0.3	Ehem. Verwaltungsgebäude und markanter, achteckiger Ausstellungspavillon der Zellweger Uster AG, 1961	Erhaltungsziel A
15.0.4	Herterweiher, 1847 für den Antrieb der Mühle angelegt	Hinweis
15.0.5	Hochkamin in Backstein, 19. Jh.	Hinweis
15.0.6	Ehem. Spinnereigebäude, mächtiger Bau mit achtgeschossigem, turmartigem Mitteltrakt, 1824, Umbau und Aufstockung 1925	Erhaltungsziel A
15.0.7	Hohes, lang gestrecktes Bürogebäude mit Giebelndach und grosse Fabrikationshalle mit Sheddächern, 1960/61	Hinweis
15.0.8	Sog. Hertermühle, zweigeschossiger Giebelbau mit angebauter Scheune, 1820/42	Erhaltungsziel A

Quelle:

ISOS Uster,
2. Fassung März.2012,
S. 18



Abb 260:
Luftbild

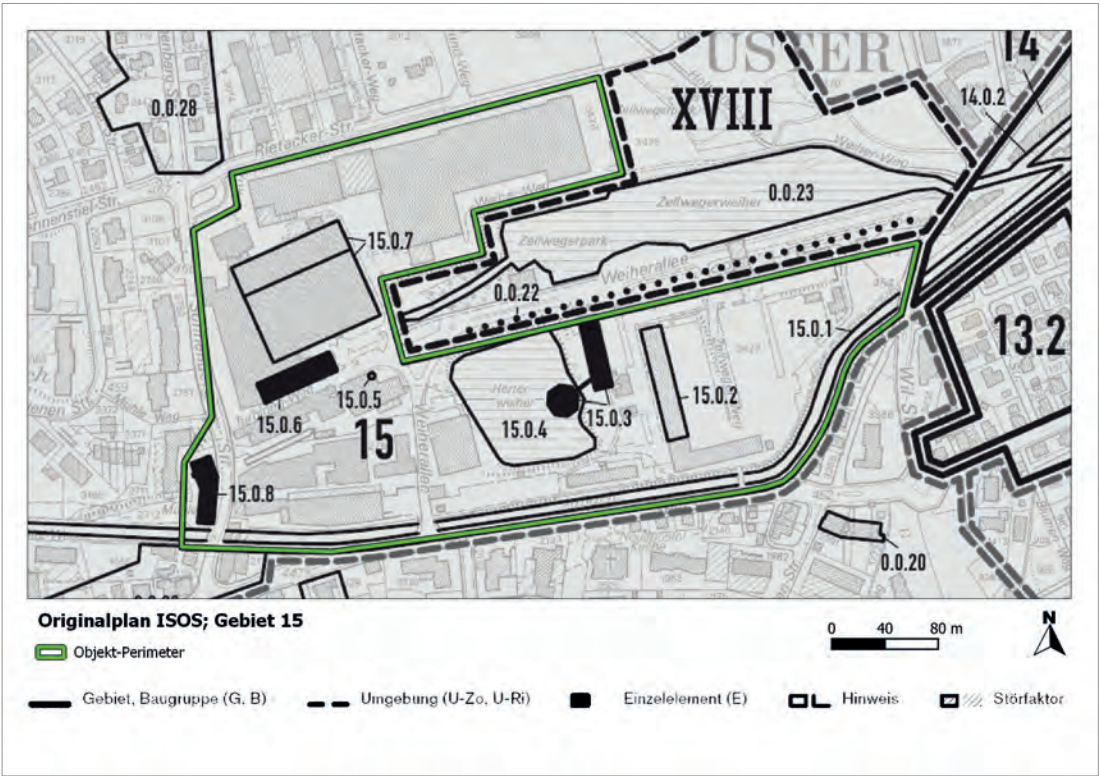


Abb 261:
Originalplan ISOS

A2 Hat sich der Ortsbildteil seit der ISOS-Aufnahme verändert?

Der Ortsbildteil befindet sich mehrheitlich in der Industriezone ohne Handels- und Dienstleistungsgewerbe I5. Ein südwestlicher Teil befindet sich in der Zentrumszone Z3 und die Hertermühle (E 15.0.8) befindet sich in der Kernzone K3. Im Ortsbildteil sind drei Gestaltungspläne festgesetzt: Zellweger Luwa Areal von 2008, Hohfuren von 1997, Lenzlinger von 2013. Entsprechende Ausführungsplanungen werden derzeit bearbeitet. Aufgrund der rechtsgültigen Gestaltungspläne wird davon ausgegangen, dass diese Veränderungen stattfinden.

Der ISOS-Ortsbildteil hat sich seit der ISOS-Aufnahme verändert. Die im ISOS erwähnte Veränderung zu einem lebendigen Wohn- und Arbeitsquartier wurde weiter ausgebaut. Es entstanden diverse Neubauten im gesamten Perimeter, die die Struktur des Ortsbildteils veränderten.

Veränderungen:

ja	Der ISOS-Ortsbildteil hat sich seit der ISOS-Aufnahme verändert
----	---

Auswirkungen der Veränderungen:

ja	Die Neubauten verändern die Wirkung des Ortsbildteils
----	---

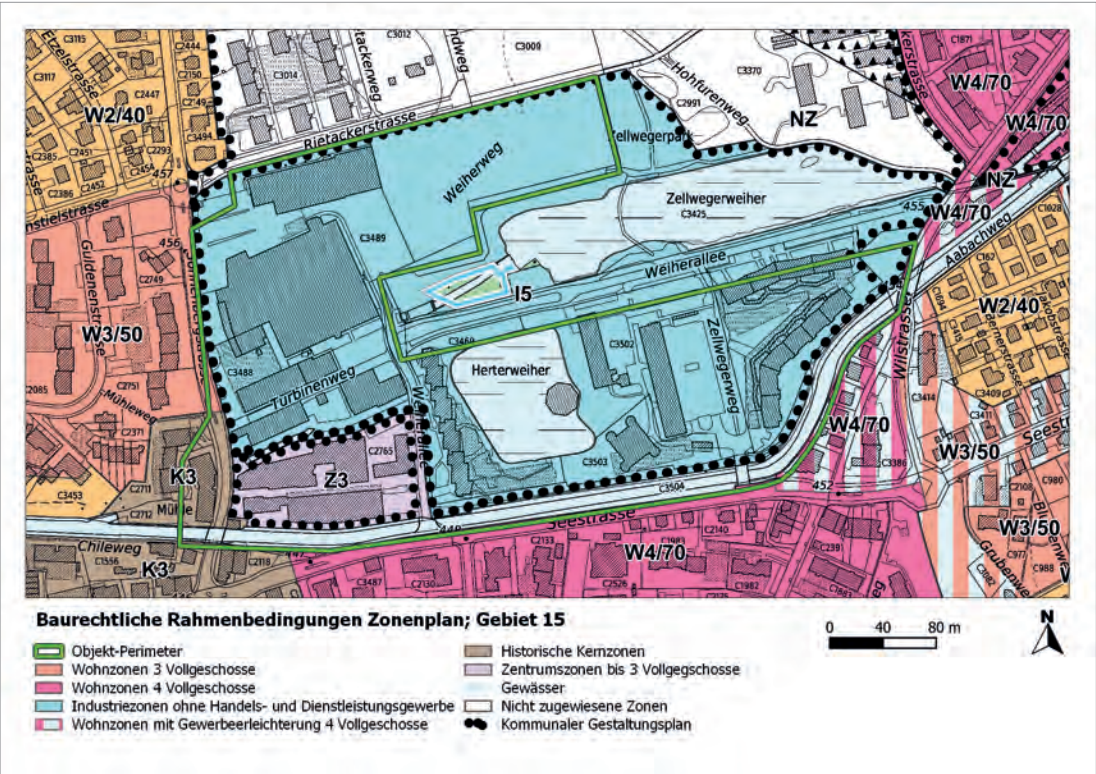


Abb 263:
Zonenplan

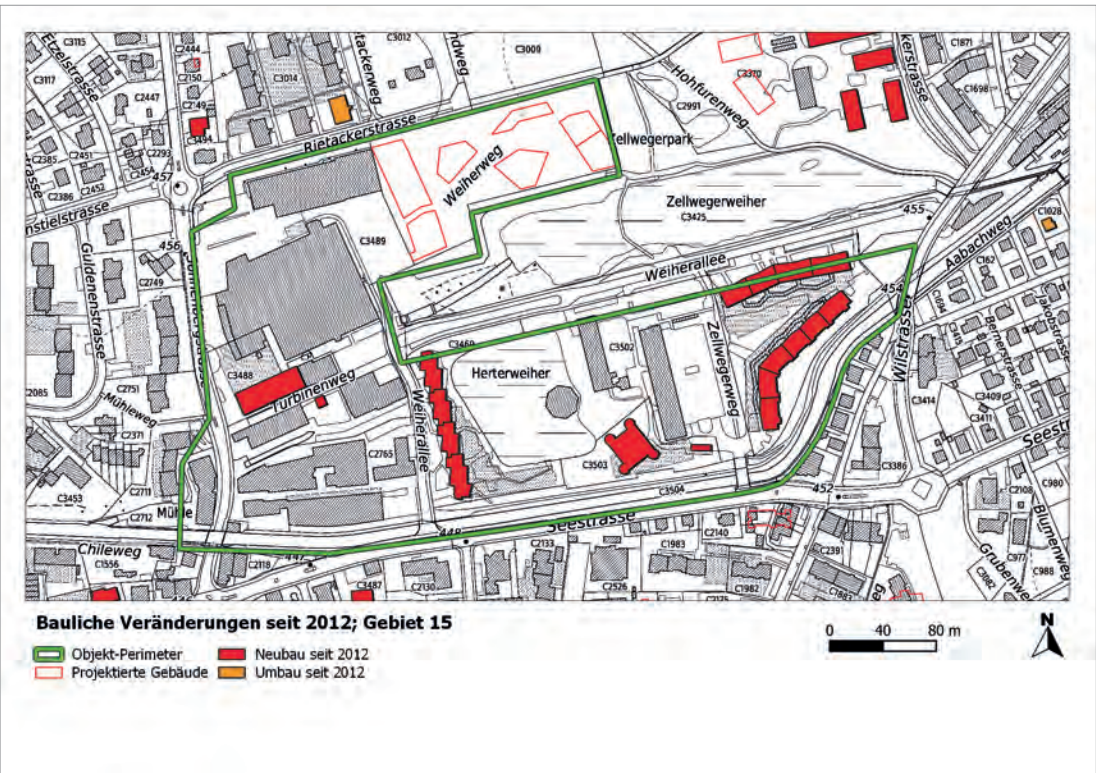


Abb 262:
Veränderungen seit
2012 und bewilligte
Bauprojekte

B Entwicklungsabsichten nach Richtplan Siedlung

B1 Welche Entwicklung gibt der Richtplan Siedlung für den Ortsbildteil vor?

Das schutzwürdige Ortsbild Niederuster im westlichen Zipfel soll gewahrt und dabei die Qualitäten gestärkt und weiterentwickelt werden. Im restlichen Gebiet soll die Siedlungsstruktur und der Charakter des Industriekulturerbes und der historisch ans Wasser gebundenen Anlagen gewahrt werden. Eine Weiterentwicklung kann mit qualitativen Planungsverfahren und Gestaltungsplan unter Wahrung des historischen Erbes erfolgen. Im Südöstlichen Teil ist im Teil Landschaft ein besonderes Erholungsgebiet bezeichnet. Die Parkanlage soll erhalten werden.

Folgende Pläne sind in diesem Ortsbildteil relevant:

- ☒ Richtplan Siedlung Karte I
- ☒ Richtplan Landschaft
- ☒ Richtplan Verkehr

Entwicklungsabsicht

nein	Keine Entwicklungsabsicht
------	---------------------------

Abweichungen zur heutigen Planung:

nein	Die rechtsgültige Planung wird weitgehend übernommen
------	--

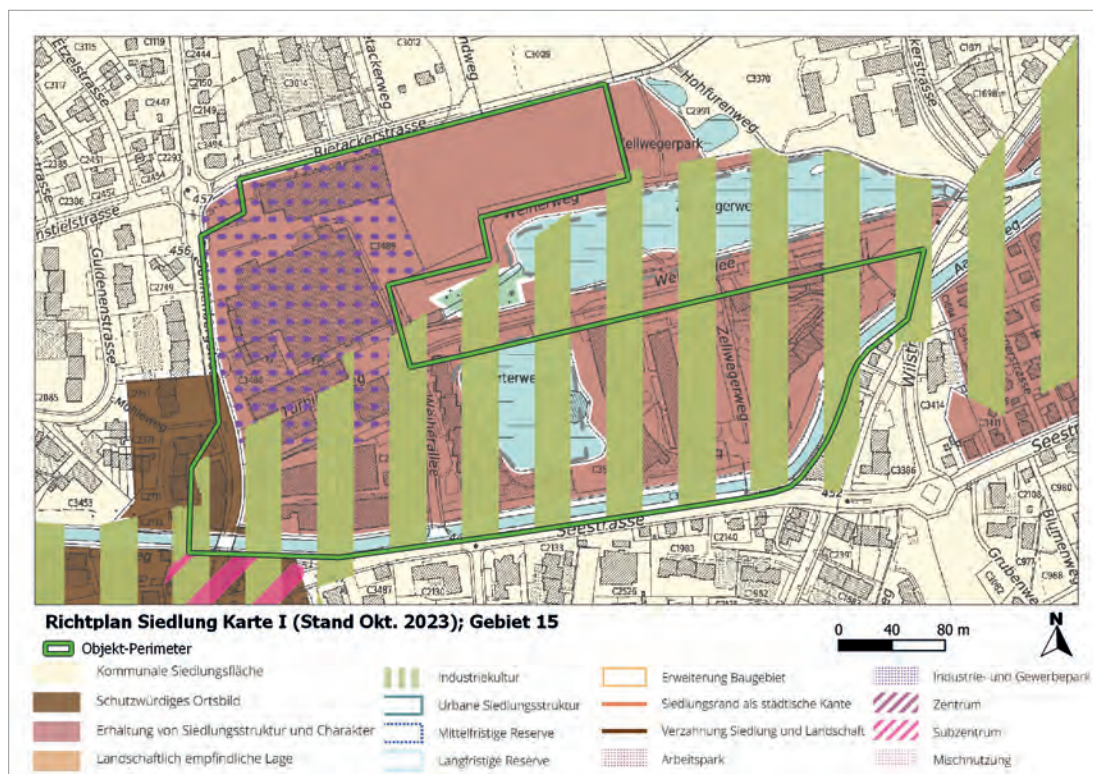


Abb 264:
Richtplan
Siedlung Karte I

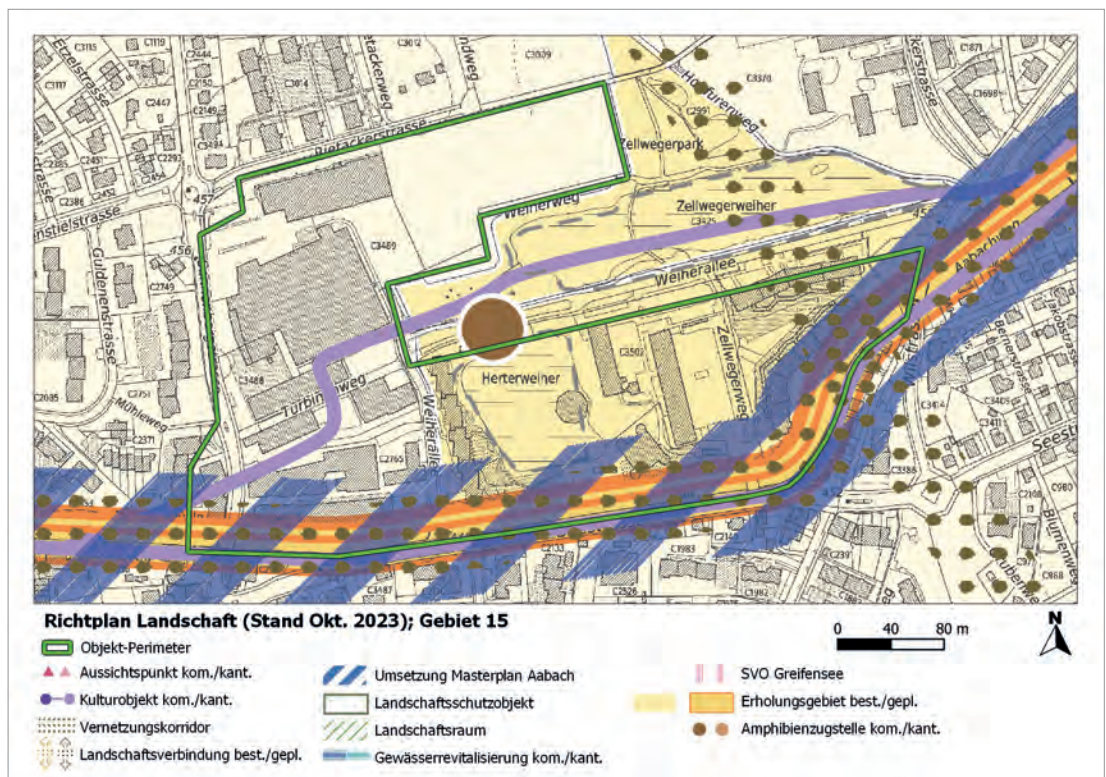


Abb 265:
Richtplan
Landschaft

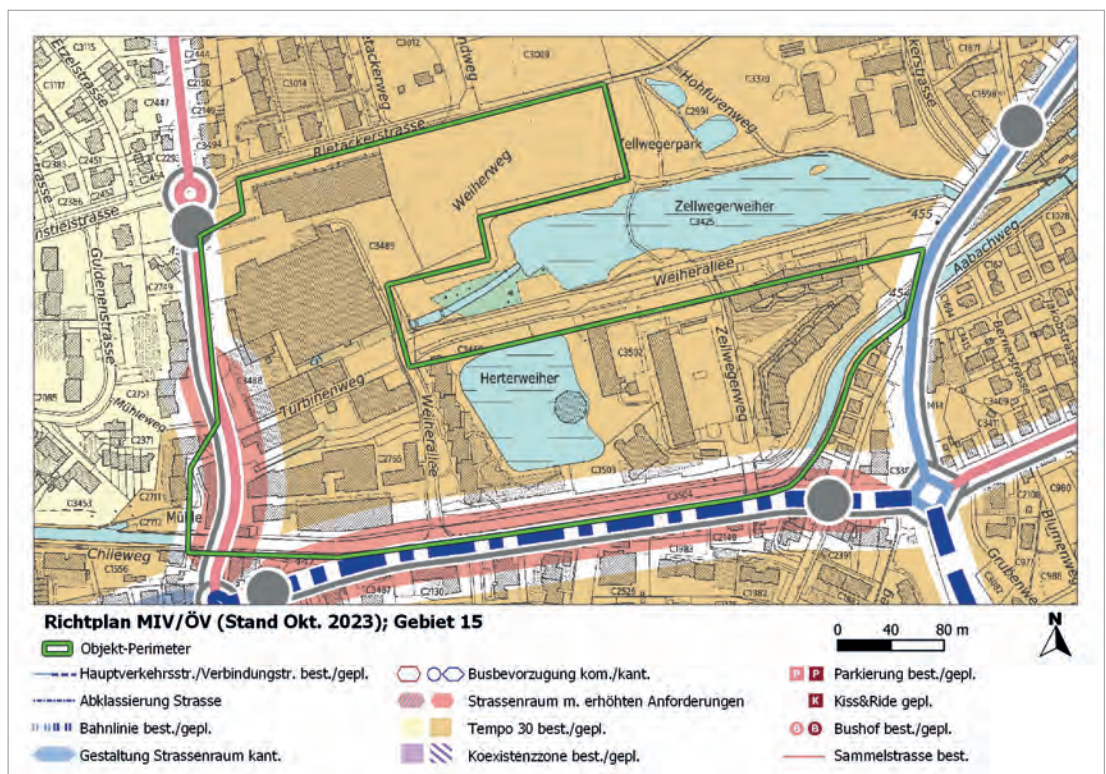


Abb 266:
Richtplan
Mobilität Karte I

B2 Welche künftige Nutzungsintensität gibt der Richtplan für den Ortsbildteil vor?

Die im Richtplan definierte hohe Dichte entspricht der aktuellen Zonierung. Mit den neuen Bauten am Weiherweg (nicht in den Datengrundlagen zum Ausbaugrad enthalten) ist der Ausbaugrad über das gesamte Gebiet hoch. Auch in diesem Bereich kann somit, entgegen der Plandarstellung, von einem sehr hohen Ausbaugrad ausgegangen werden.

Folgende Pläne sind in diesem Ortsbildteil relevant:

- ☒ Richtplan bauliche Dichte
- ☒ Richtplan Siedlungsstrukturen
- ☒ Ausbaugrad Zonenplanung

Nutzungsintensivierung

nein	Keine Nutzungsintensivierung
------	------------------------------

Abweichungen zur heutigen Planung:

nein	Die rechtsgültige Planung wird weitgehend übernommen
------	--

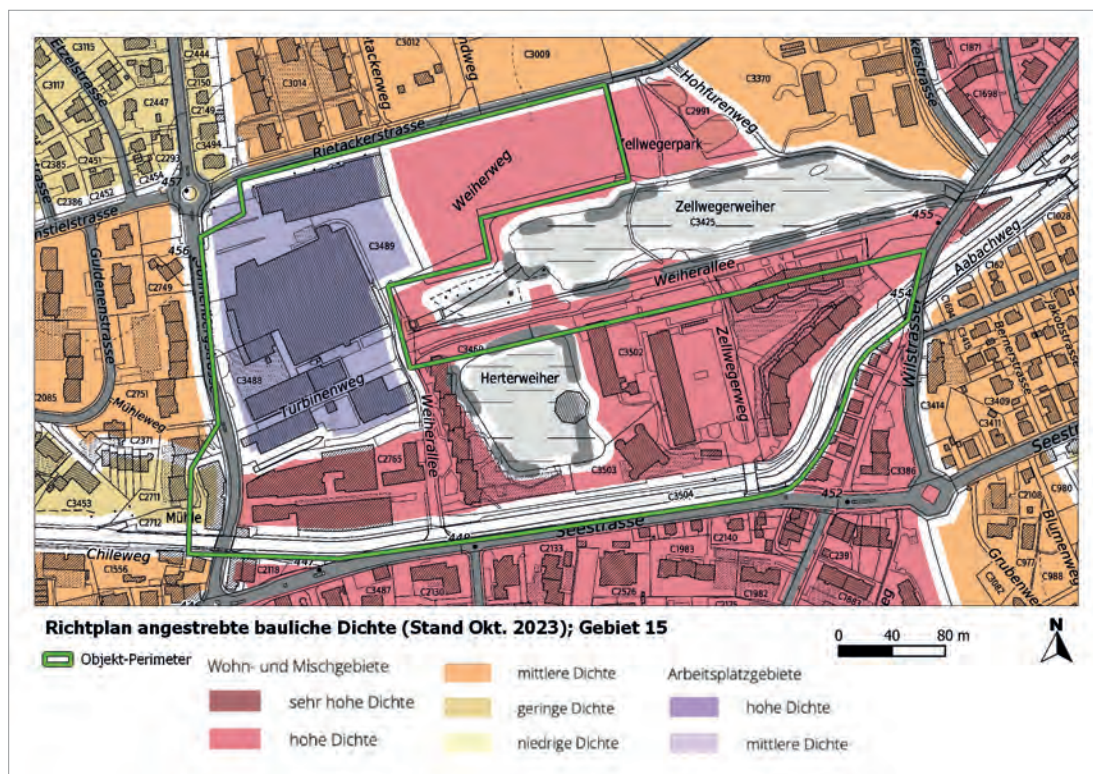


Abb 267:
Richtplan angestrebte
bauliche Dichte

Abb 268:
Richtplan
Siedlungsstrukturen

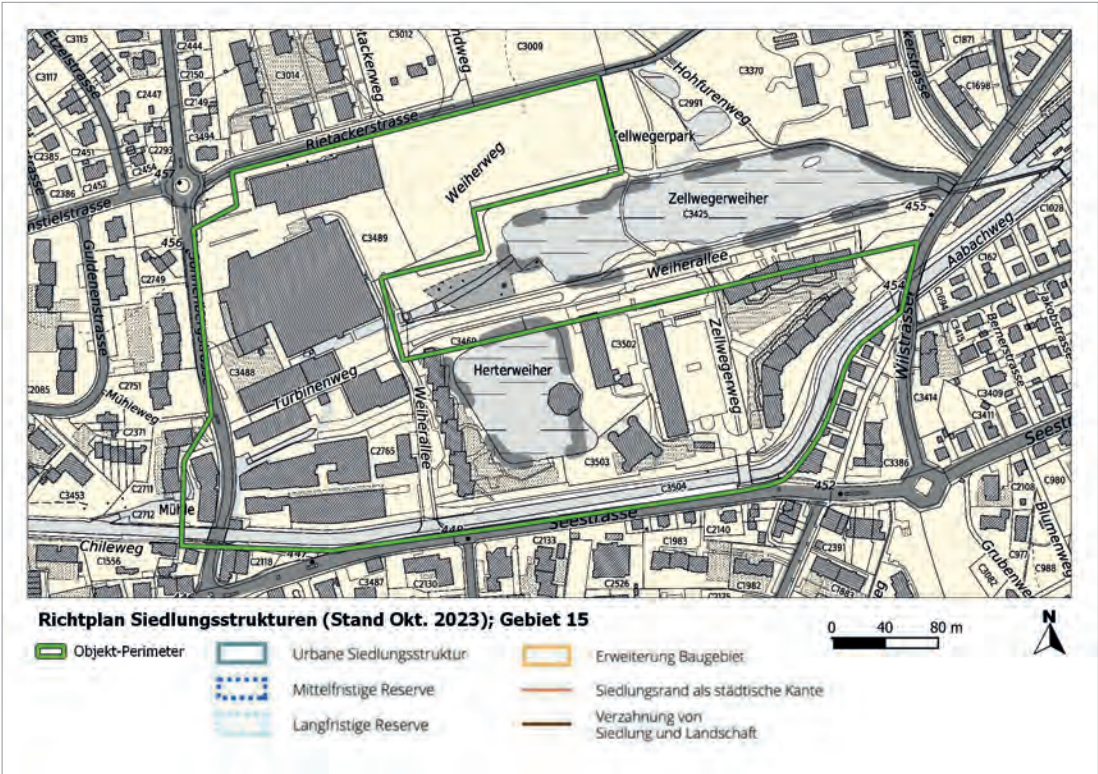
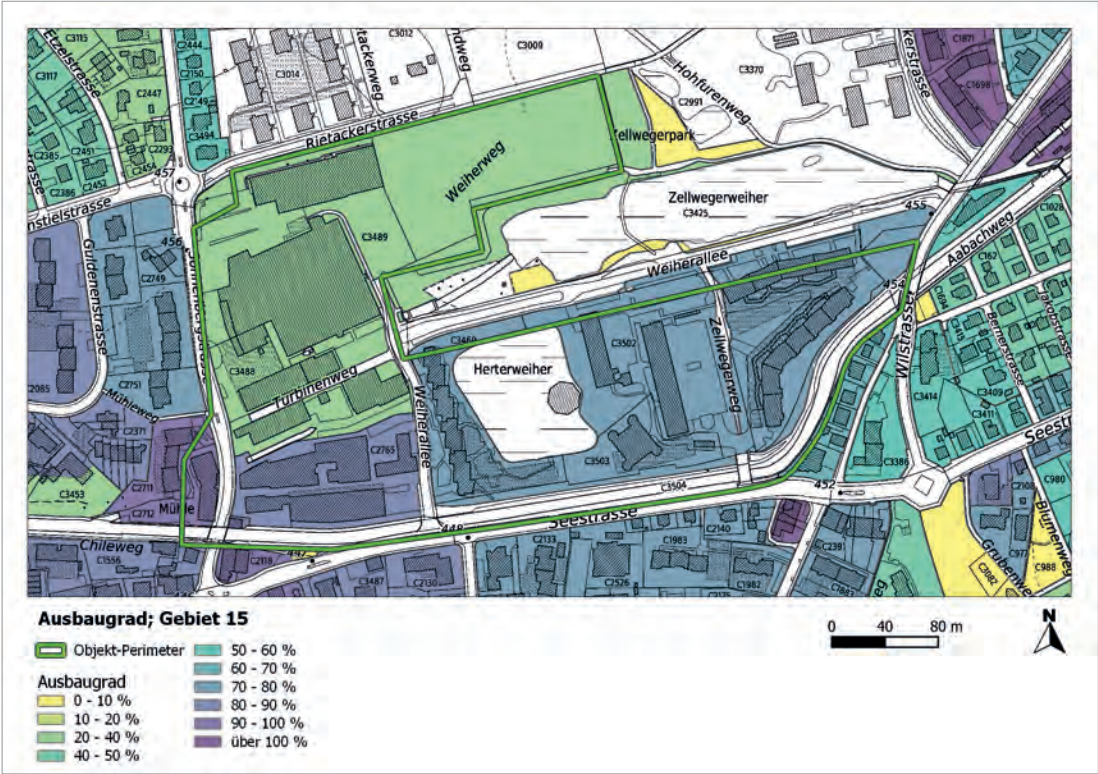


Abb 269:
Ausbaugrad auf der
Grundlage der rechts-
gültigen Zonenplanung



C Interessenkonflikt und Handlungsbedarf

C1 Bestehen für den Ortsbildteil übergeordnete Instrumente zum Ortsbildschutz?

Für den Ortsbildteil bestehen übergeordnete Instrumente zum Ortsbildschutz. Für das gesamte Gebiet gelten kommunale Gestaltungspläne und der Bereich südlich der Weiherallee ist als Grünanlage im kommunalen Inventar der Natur- und Landschaftsschutzobjekte (INL) verzeichnet.

Folgende Pläne sind in diesem Ortsbildteil relevant:

☒	Inventarisierte und geschützte Objekte
☒	Baurechtliche Rahmenbedingungen
☒	Bauperiode
☐	Eigentümerstruktur
☐	Detailpläne für die Baugruppen

Die im ISOS aufgezeigten markanten Einzelbauten mit Erhaltungsziel A sowie die Kanal- und Weiheranlagen sind kommunal oder kantonal inventarisiert bzw. geschützt.

Übergeordneten Instrumente zum Ortsbildschutz

ja	Kommunale Gestaltungspläne
----	----------------------------

Denkmalschutz

teilweise	Einzelne Bauten geschützt oder inventarisiert
-----------	---

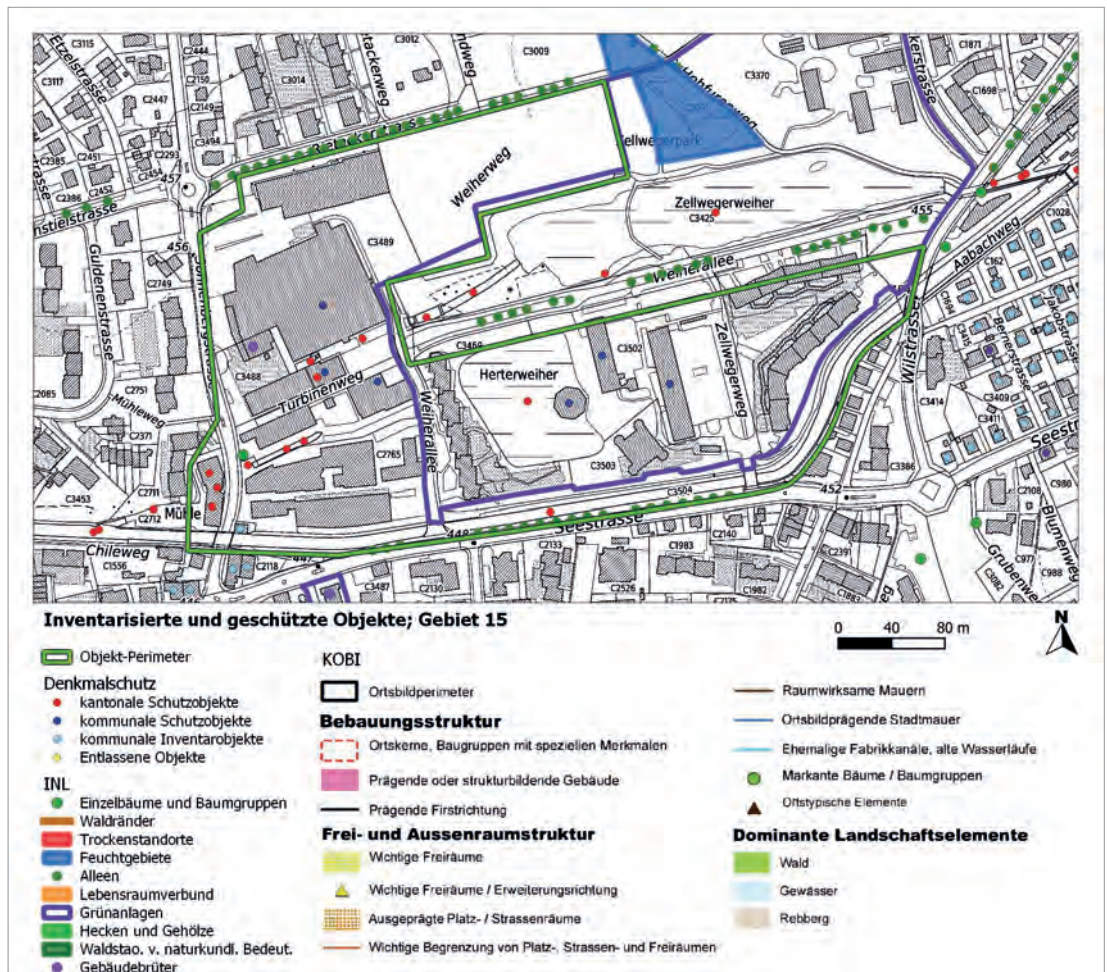


Abb 270:
Inventarisierte und
geschützte Objekte

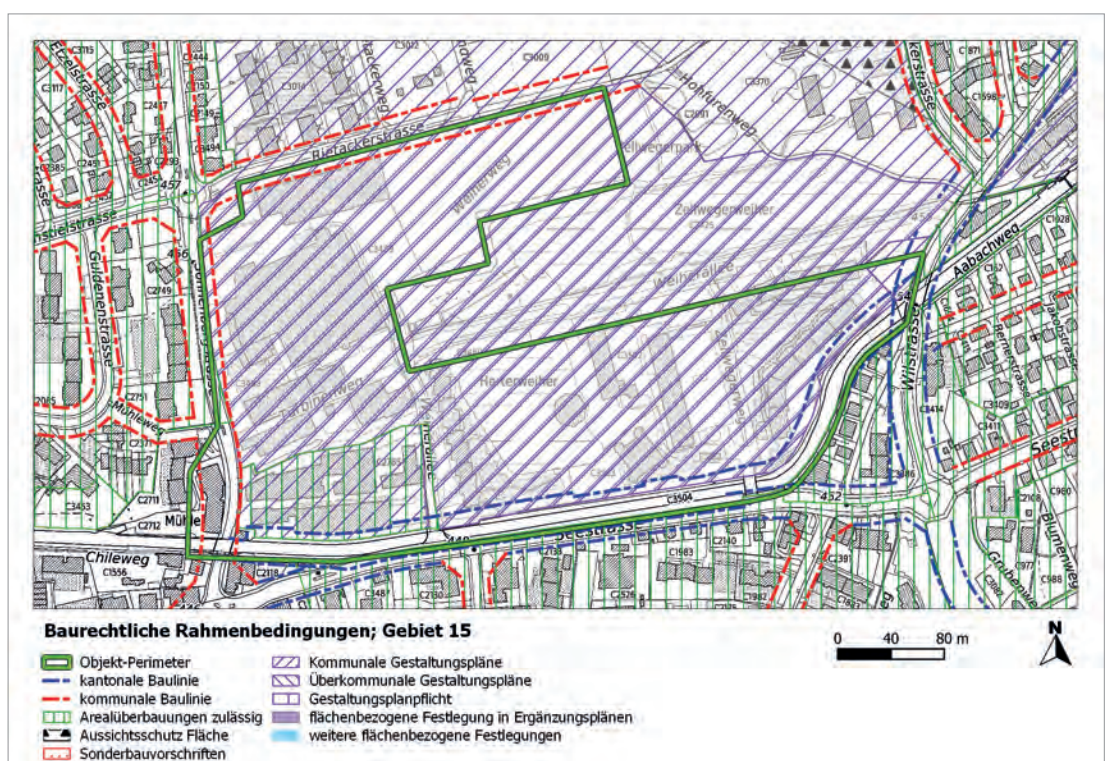
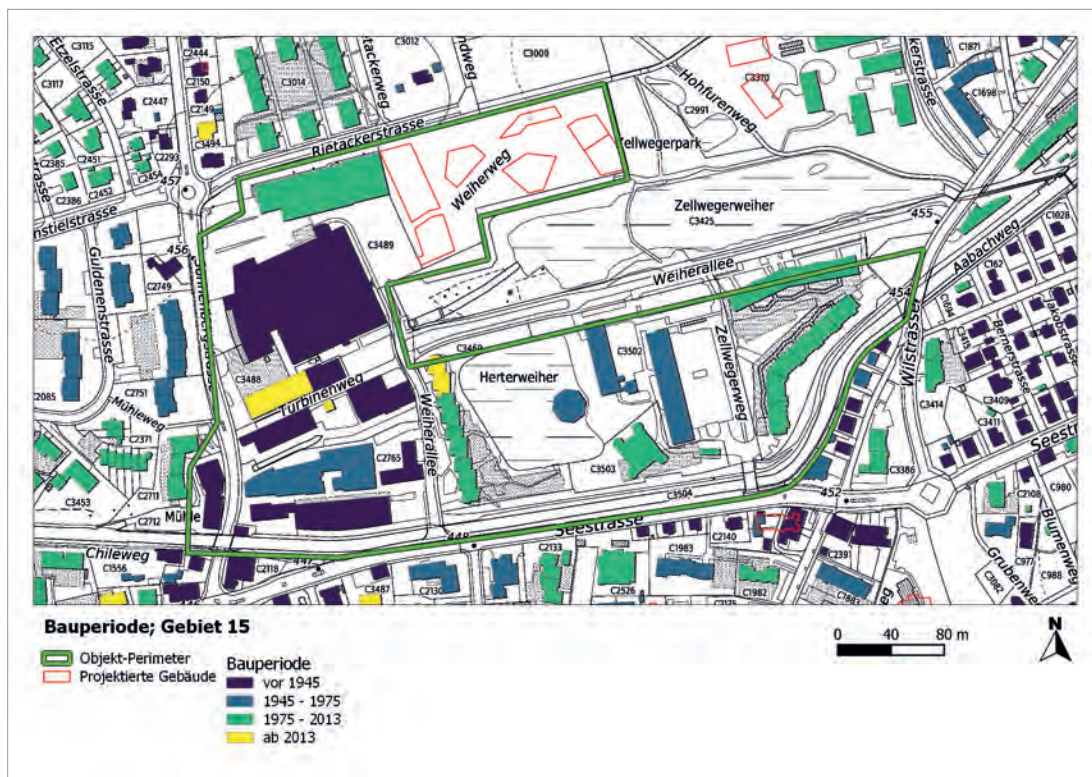
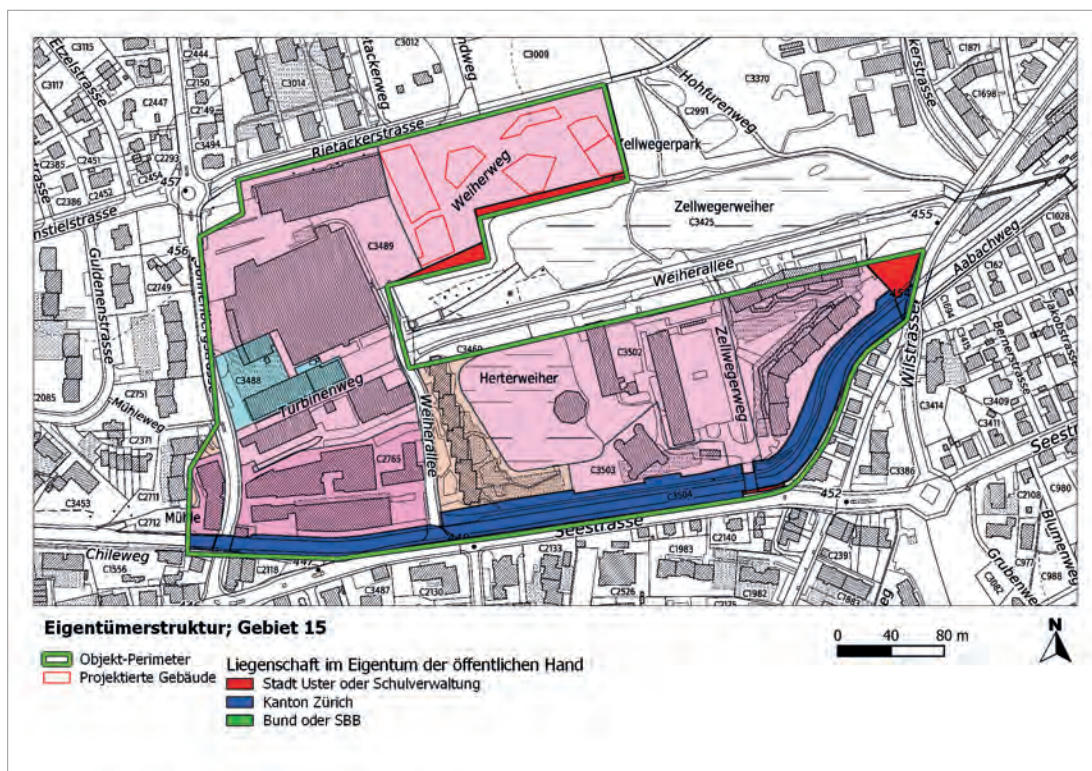


Abb 271:
Baurechtliche
Rahmenbedingungen

Abb 272:
BauperiodeAbb 273:
Eigentümerstruktur

C2 Besteht ein Widerspruch zum Erhaltungsziel des ISOS?

C2.1 Gebiet 15 (C)

Das ISOS schreibt dem Ortsbildteil gewisse räumliche, hohe architekturhistorische Qualitäten sowie eine hohe Bedeutung zu und legt ein eher tiefes Erhaltungsziel (C) fest.

- *Das ISOS beschreibt den Ortsbildteil als ehemaliges Industrieareal, das für die Bedeutung Usters als wichtiger Industrieort wichtig ist. Dargestellt wird das Zusammenspiel von historischer Substanz und neuer Bauten zu einem lebendigen Wohn- und Arbeitsquartier. Einzelne Gebäude werden als Hinweise und Einzel-elemente detailliert beschreiben.*

Der Abgleich der Vorgaben und Entwicklungsstrategien mit dem Erhaltungsziel des ISOS wird wie folgt zusammengefasst:

- *Die im ISOS als wesentliche Elemente gewürdigten Bereiche des Ortsbildteils (Fabrikbauten, Fabrikkanal) sind kommunal oder kantonale unter Denkmalschutz oder inventarisiert. Der Richtplan bezeichnet das Gebiet als Erhaltung von Siedlungsstruktur und Charakter mit Berücksichtigung der Industriekultur in der südlichen Ortsbildteilhälfte.*

Das ISOS-Erhaltungsziel wird im Richtplan berücksichtigt.

ISOS - Erhaltungsziel

C	„Erhalten des Charakters“ Gleichgewicht zwischen Alt- und Neubauten bewahren, die für den Charakter wesentlichen Elemente integral erhalten
---	--

Widerspruch der rechtsgültigen Planung und des Richtplans zum ISOS-Erhaltungsziel

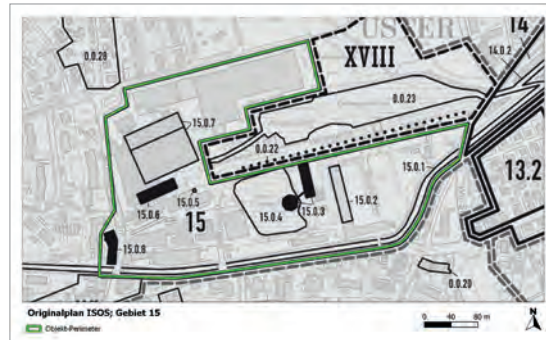
nein	Der Ortsbildteil weist keinen Widerspruch auf
------	---

D Fazit und Empfehlungen

D1 Kommunale Einschätzung

G 15: Areal der ehem. Mühle Niederuster und der ehem. Spinnerei Kunz, später Zellweger Uster AG, ehem. Mühlebauten mit zugehörigem Weiher, verschiedene Industrie-, Gewerbe- und Verwaltungsgebäude, v. a. 19./20. Jh., Wohnüberbauungen im Osten und am Herterweiher, im Bau 2012

Erhaltungsziel C



Das ISOS-Erhaltungsziel steht nicht im Widerspruch zur kommunalen Planung.
 Die Schutzkonzeption ist ausreichend angewendet.
 Das ISOS-Erhaltungsziel wird im Richtplan berücksichtigt.
 → Kein Handlungsbedarf
 → Keine Interessenabwägung erforderlich



D2 Veränderungsvorschläge aufgrund der Gesamtschau aller ISOS-Ortsbildteile:

→ Evtl. Erweiterung der Bezeichnung Industriekultur über den westlichen Bereich (Sheddachhallen)

D3 Vorschläge für die Umsetzung:

→ Keine Vorschläge für die Umsetzung

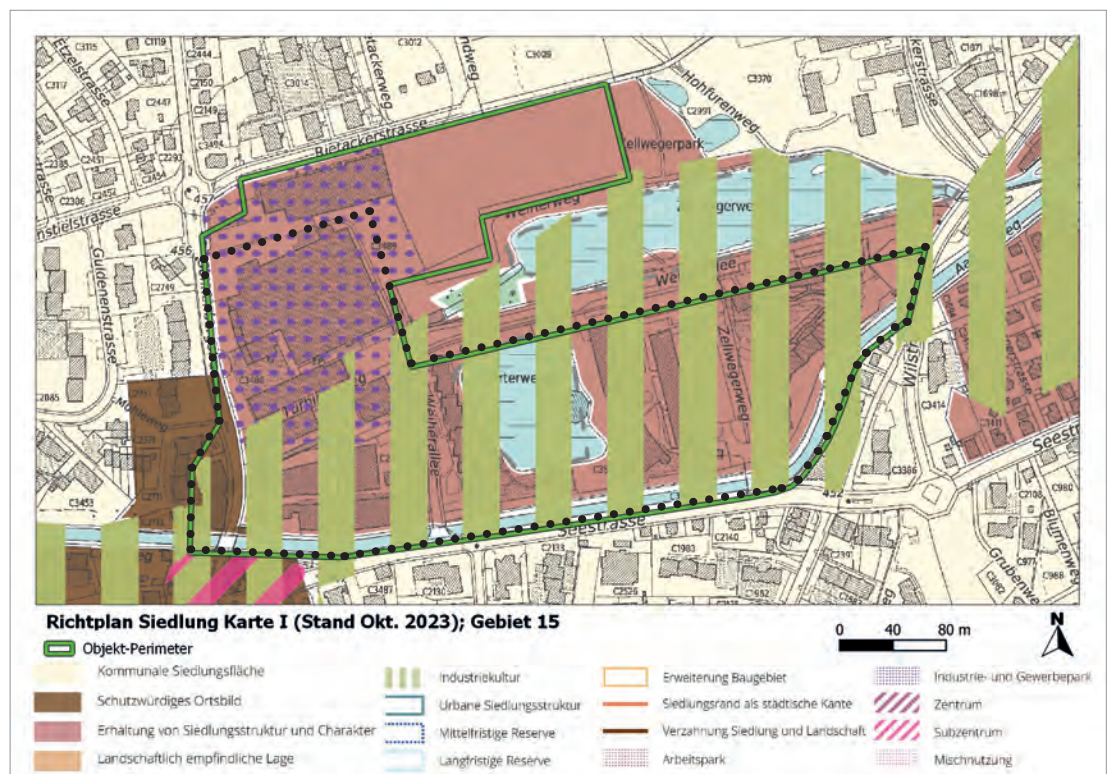


Abb 274:
Vorschlag
Richtplan
Siedlung Karte I

G 16 - Zeughausareal



Abb 275: ISOS Uster 5745 Übersichtsplan

A Beschreibung des ISOS und Darstellung der Veränderungen seit der Aufnahme

A1 Würdigung des Ortsbildteils nach ISOS

Gewisse Freiräume im Siedlungsbrei schaffen neben den Grünbereichen am Aabach das grosse Areal des ehemaligen Zeughauses (16), der Friedhof (V), der Stauberberg (III) sowie die Wiesen am Hang nördlich von Oberuster (XIII). (Quelle I)

Quelle I:
ISOS Uster,
2. Fassung März.2012,
S. 27.

Im flachen Bereich westlich des Bahnhofsquartiers zwischen der nach Nordwesten führenden Zürcherstrasse und der Bahnlinie liegen das Zeughausareal (16) und mehrere durch den Heimatstil geprägte Wohnhäuser (17). Die 1937 errichteten grossen Backsteingebäude des Zeughauses fassen die Längsseiten eines weitläufigen, grösstenteils asphaltierten Platzes. Das Areal ist eines der wichtigen Entwicklungsgebiete von Uster, da es von der Armee nicht mehr benötigt wird. Zum Zeitpunkt der Aufnahme wird eines der Gebäude als provisorisches Kulturzentrum genutzt, verschiedene Umnutzungsprojekte sind in Planung. (Quelle II)

Quelle II:
ISOS Uster,
2. Fassung März.2012,
S. 35.

G 16: Zeughausareal, vier lang gestreckte Lagerhäuser in Backstein und kleinere Nebenbauten um grossen Platz und Wiesenstück, 1937, Umnutzung in Planung

A. 1.1 Räumliche Qualität	/
A. 1.2 Architekturhistorische Qualität	
A. 1.3 Bedeutung	/
Erhaltungsziel	C

Legende:

-  Besondere Qualitäten
-  Gewisse Qualitäten
-  Ohne besondere Qualitäten

G 16: Zeughausareal, vier lang gestreckte Lagerhäuser in Backstein und kleinere Nebenbauten um grossen Platz und Wiesenstück, 1937, Umnutzung in Planung

16.0.1	Grosser Parkplatz mit Platanenreihen	Hinweis
--------	--------------------------------------	---------

Quelle:
ISOS Uster,
2. Fassung März.2012,
S. 18 f.

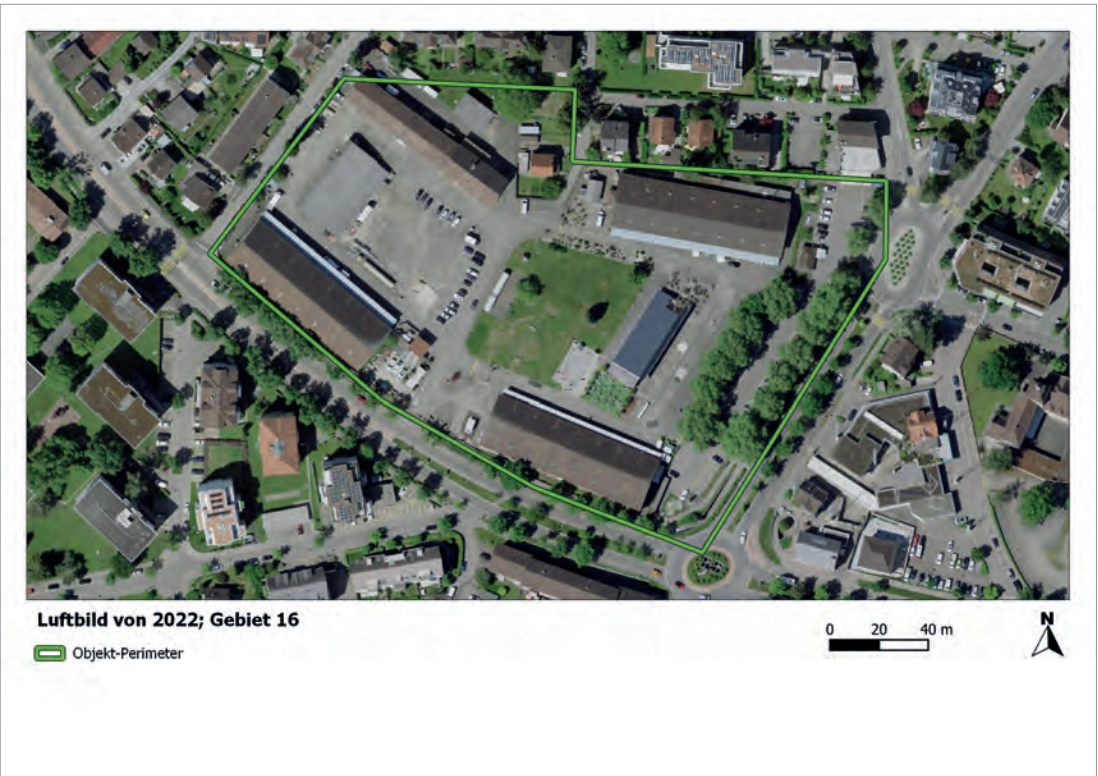


Abb 276:
Luftbild

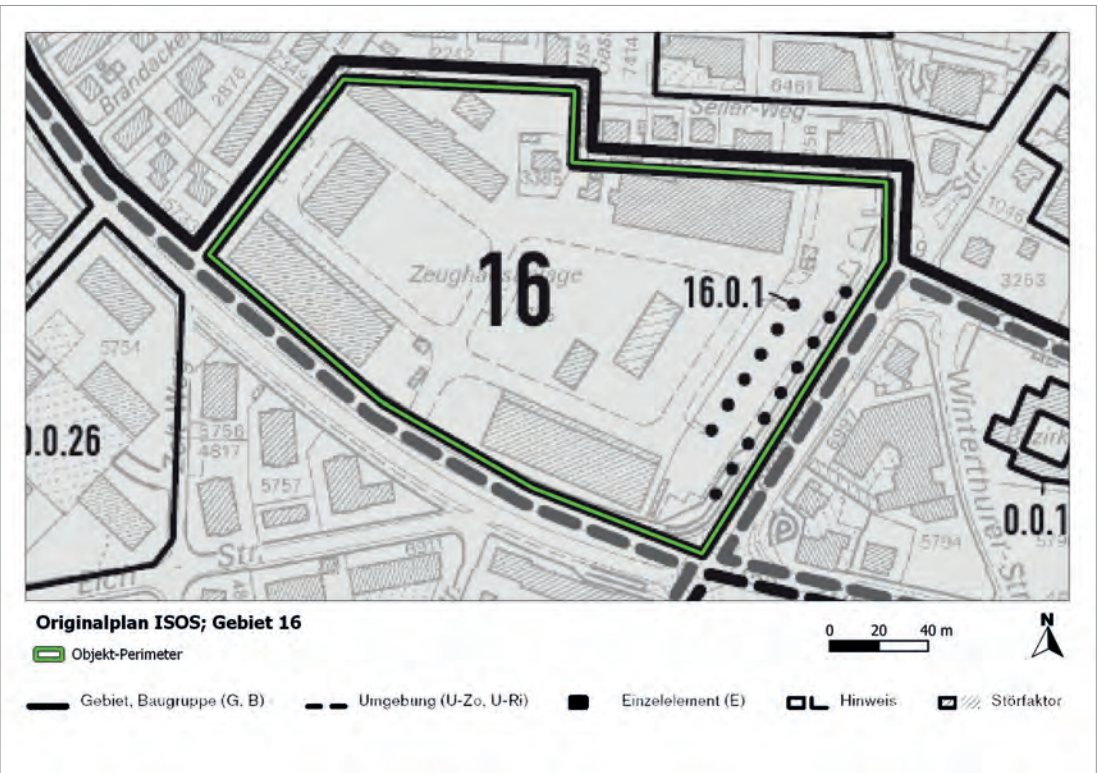


Abb 277:
Originalplan ISOS

A2 Hat sich der Ortsbildteil seit der ISOS-Aufnahme verändert?

Der Ortsbildteil befindet sich in der Zentrumszone Z5. Über das Areal gilt der Gestaltungsplan Zeughausareal von 2016.

Der ISOS-Ortsbildteil hat sich seit der ISOS-Aufnahme nicht verändert. Der Ausbau des Kulturzentrums befindet sich in der Bewilligung und wird voraussichtlich zeitnah umgesetzt.

Veränderungen:

nein	Der ISOS-Ortsbildteil hat sich seit der ISOS-Aufnahme nicht verändert
------	---

Auswirkungen der Veränderungen:

nein	Es wurden keine Neubauten im Ortsbildteil erstellt
------	--

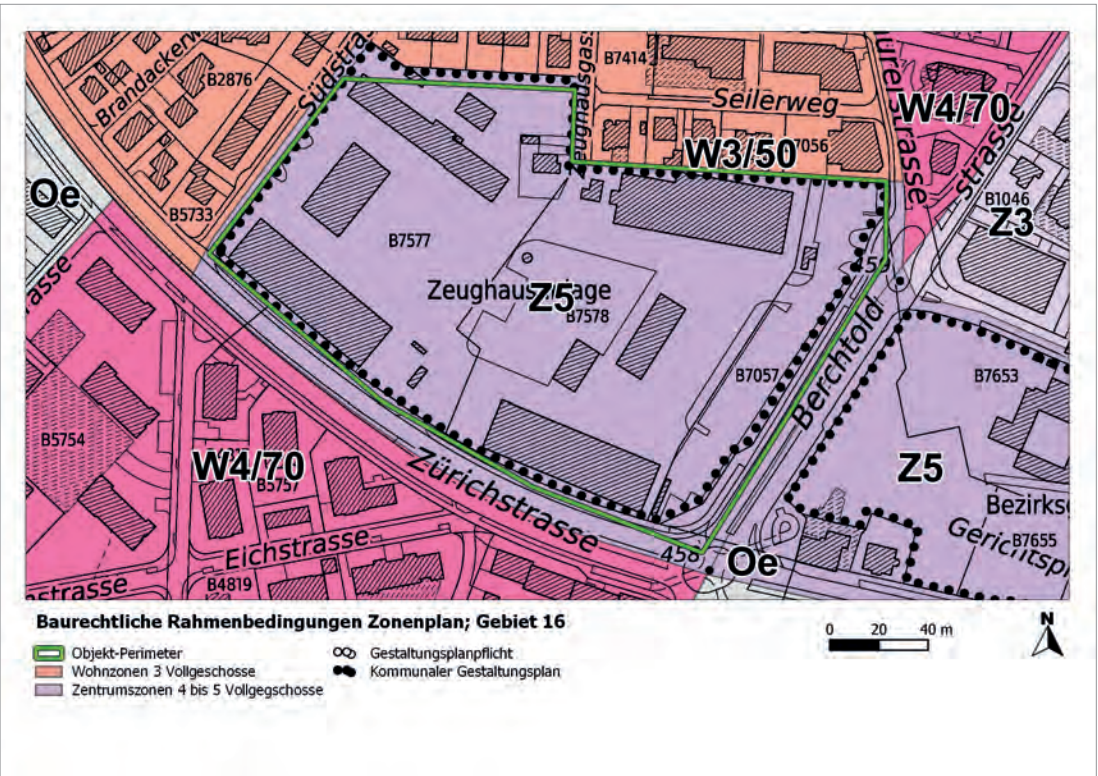


Abb 279:
Zonenplan

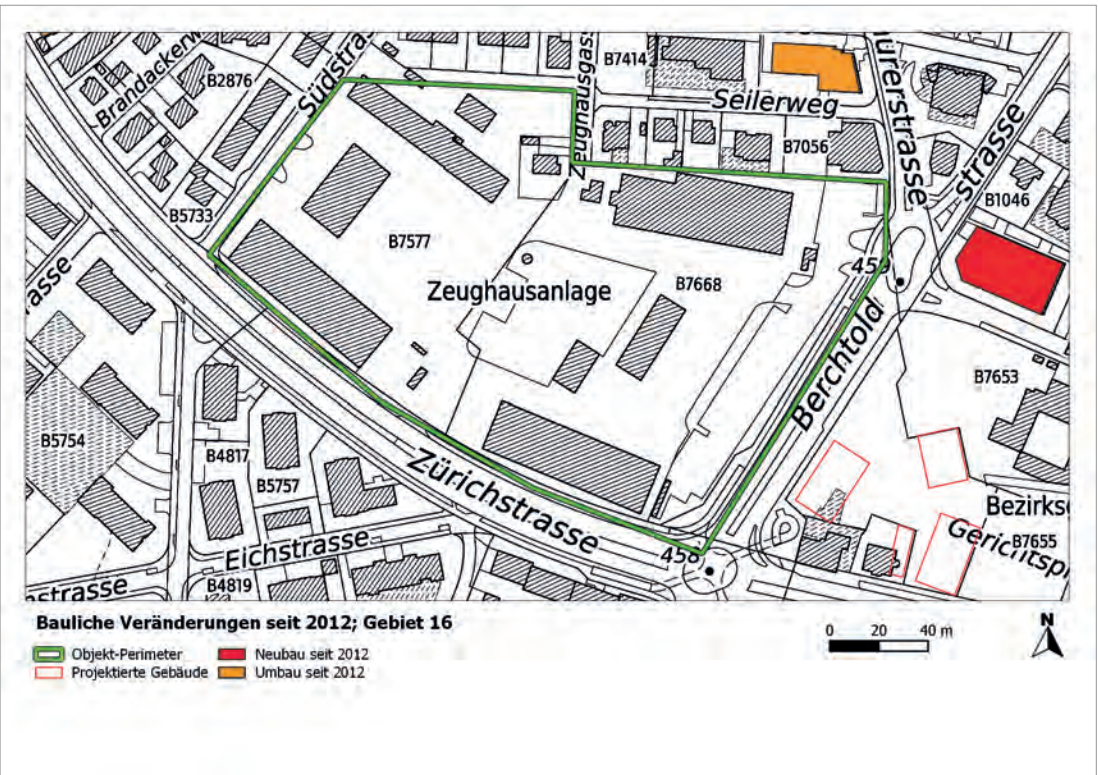


Abb 278:
Veränderungen seit
2012 und bewilligte
Bauprojekte

B Entwicklungsabsichten nach Richtplan Siedlung

B1 Welche Entwicklung gibt der Richtplan Siedlung für den Ortsbildteil vor?

Im Richtplan Teil Siedlung werden keine Aussagen zu diesem Gebiet gemacht.

Im Teil Landschaft wird das Zeughausareal als Erholungsgebiet bezeichnet. Der Kulturhof soll entwickelt und erhalten werden.

Folgende Pläne sind in diesem Ortsbildteil relevant:

- ☐ Richtplan Siedlung Karte I
- ☒ Richtplan Landschaft
- ☐ Richtplan Verkehr

Entwicklungsabsicht

nein	Keine Entwicklungsabsicht
------	---------------------------

Abweichungen zur heutigen Planung:

nein	Die rechtsgültige Planung wird weitgehend übernommen
------	--

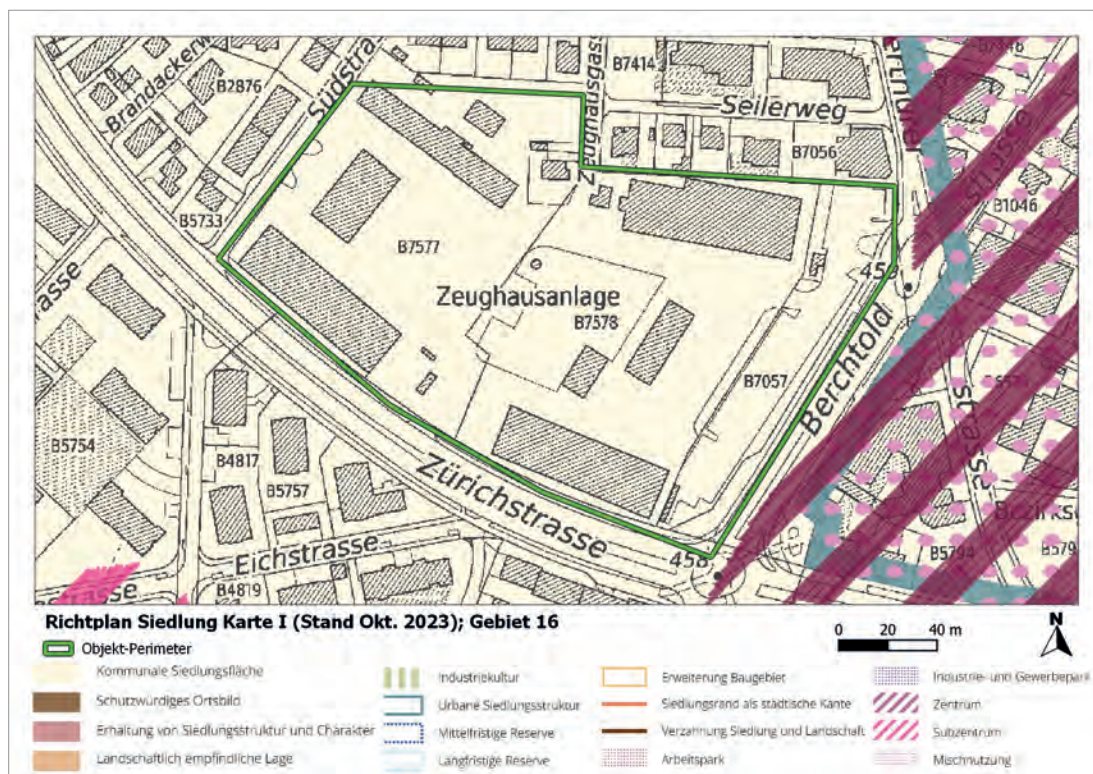


Abb 280:
Richtplan
Siedlung Karte I

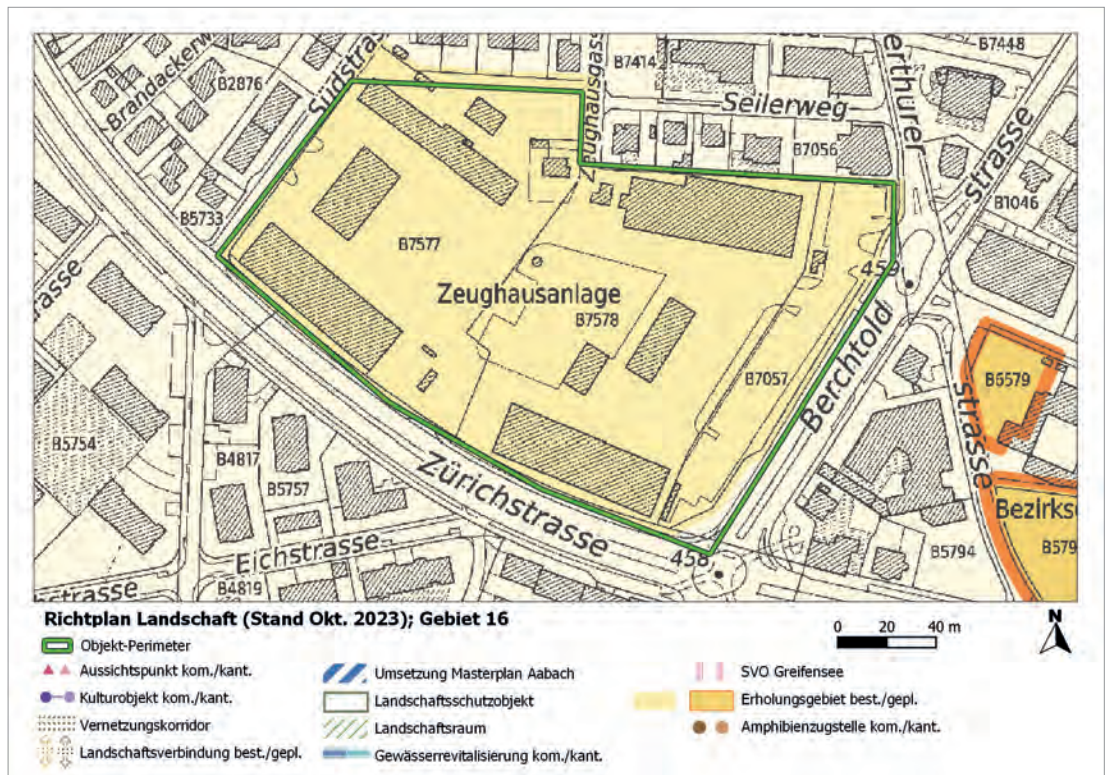


Abb 281:
Richtplan
Landschaft

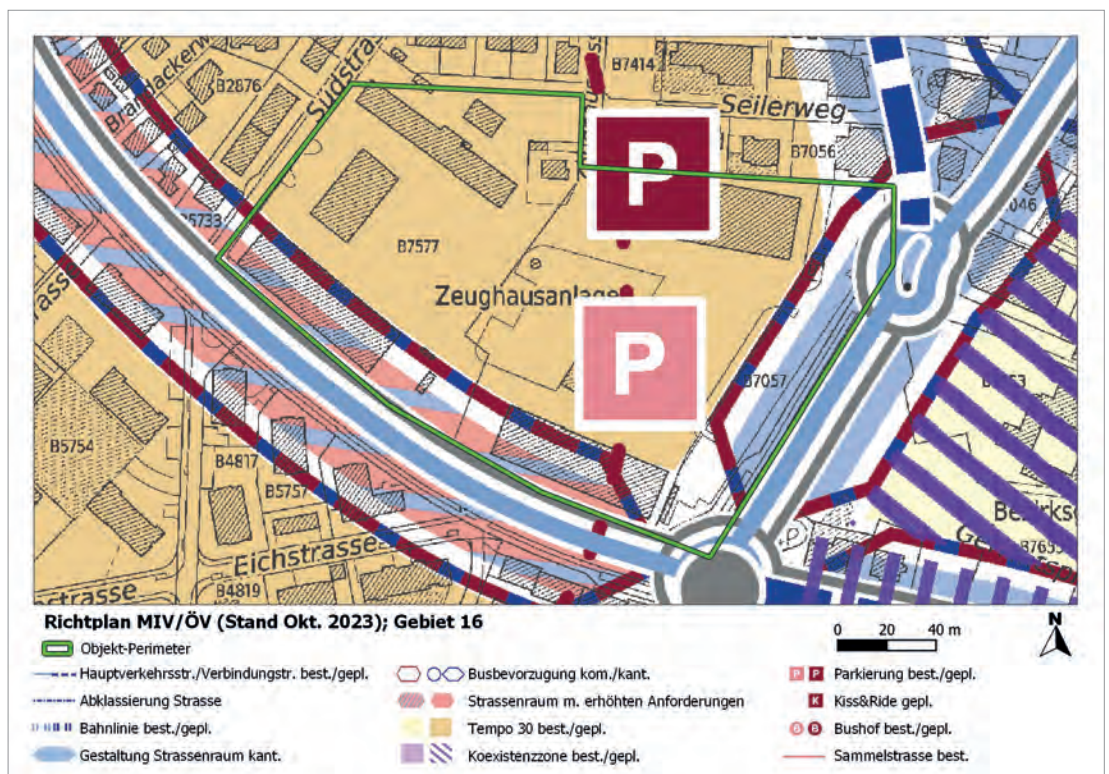


Abb 282:
Richtplan
Mobilität Karte I

B2 Welche künftige Nutzungsintensität gibt der Richtplan für den Ortsbildteil vor?

Die angestrebte hohe Dichte entspricht der aktuellen Zonierung. Es bestehen jedoch noch grosse Reserven, da der Ausbaugrad mit 10 - 20 % sehr tief ist.

Folgende Pläne sind in diesem Ortsbildteil relevant:

- ☒ Richtplan bauliche Dichte
- ☒ Richtplan Siedlungsstrukturen
- ☒ Ausbaugrad Zonenplanung

Nutzungsintensivierung

nein	Keine Nutzungsintensivierung
------	------------------------------

Abweichungen zur heutigen Planung:

nein	Die rechtsgültige Planung wird weitgehend übernommen
------	--

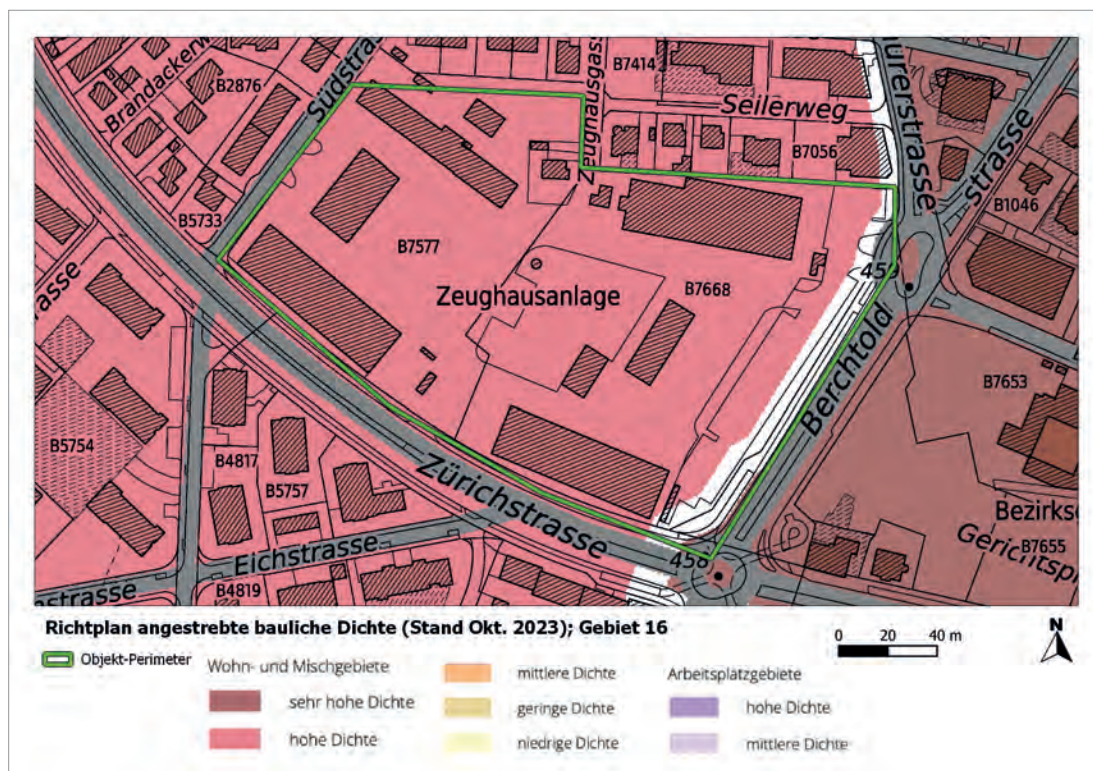


Abb 283:
Richtplan angestrebte
bauliche Dichte

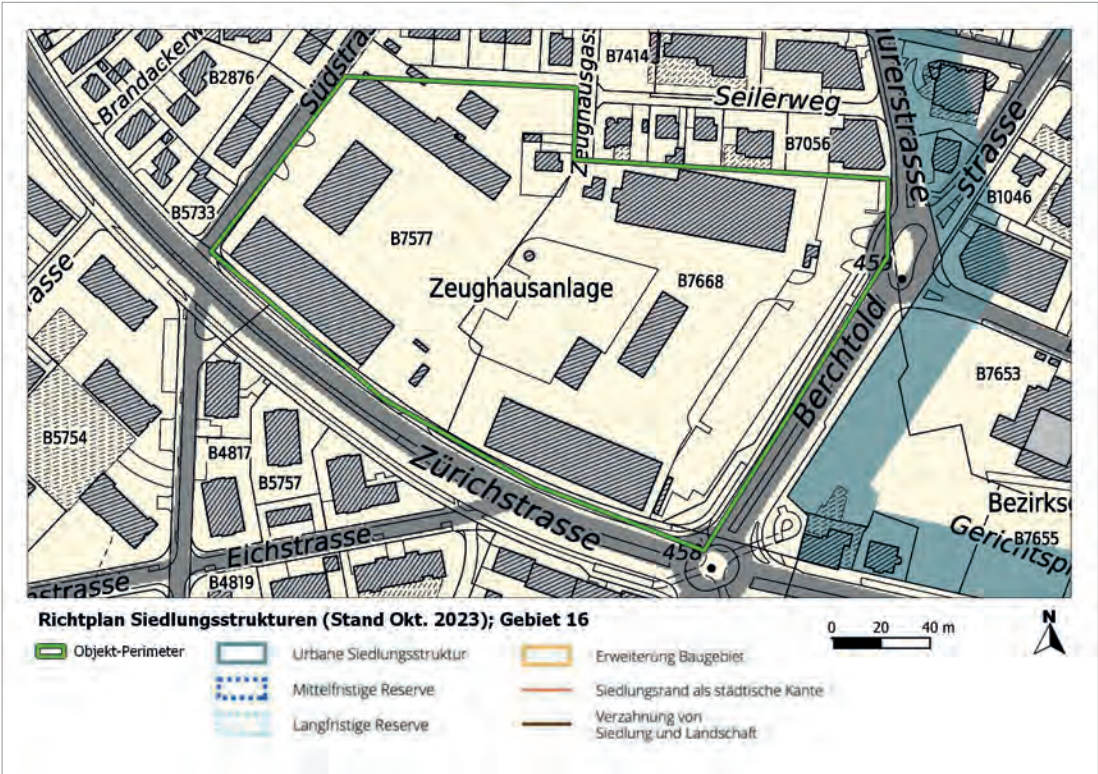


Abb 284:
Richtplan
Siedlungsstrukturen

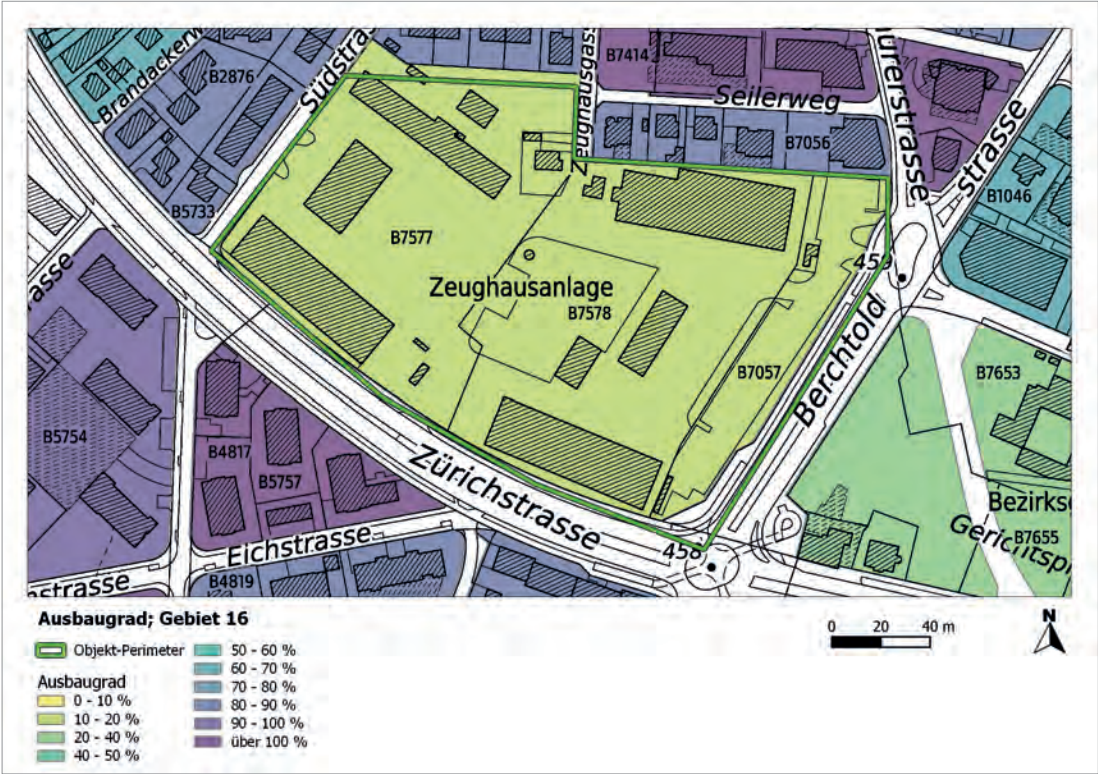


Abb 285:
Ausbaugrad auf der
Grundlage der rechts-
gültigen Zonenplanung

C Interessenkonflikt und Handlungsbedarf

C1 Bestehen für den Ortsbildteil übergeordnete Instrumente zum Ortsbildschutz?

Für den Ortsbildteil bestehen übergeordnete Instrumente zum Ortsbildschutz. Für das gesamte Gebiet gilt ein kommunaler Gestaltungsplan und es befindet sich im Bereich Arealüberbauungen.

Folgende Pläne sind in diesem Ortsbildteil relevant:

☒	Inventarisierte und geschützte Objekte
☒	Baurechtliche Rahmenbedingungen
☒	Bauperiode
☐	Eigentümerstruktur
☐	Detailpläne für die Baugruppen

Die markanten historischen Zeughausgebäude sind kantonal geschützt. Die Plantanallee (16.0.1) sowie die Baumreihen entlang der Berchtold- und der Zürichstrasse sind als Baumgruppen im kommunalen Inventar der Natur- und Landschaftsschutzobjekte (INL) verzeichnet.

Übergeordneten Instrumente zum Ortsbildschutz

ja	Kommunaler Gestaltungsplan
----	----------------------------

Denkmalschutz

teilweise	Einzelne Bauten geschützt oder inventarisiert
-----------	---

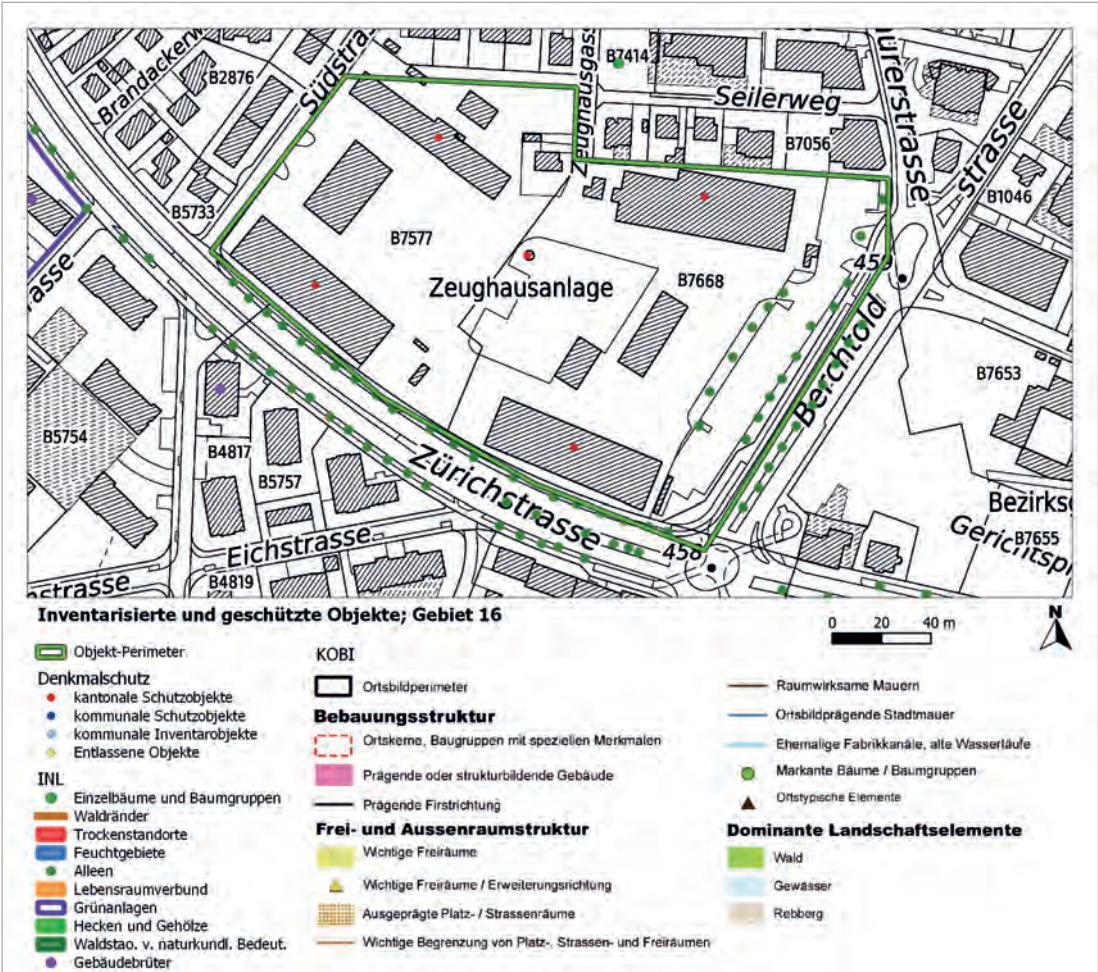


Abb 286:
Inventarisierte und
geschützte Objekte

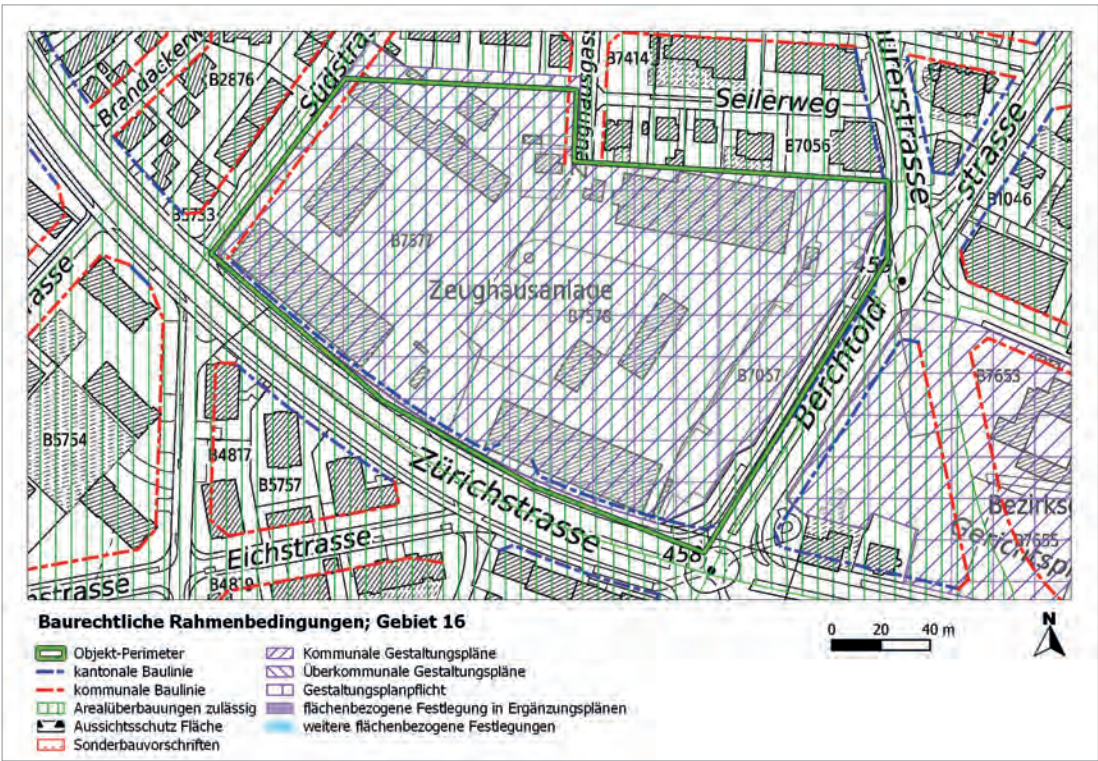
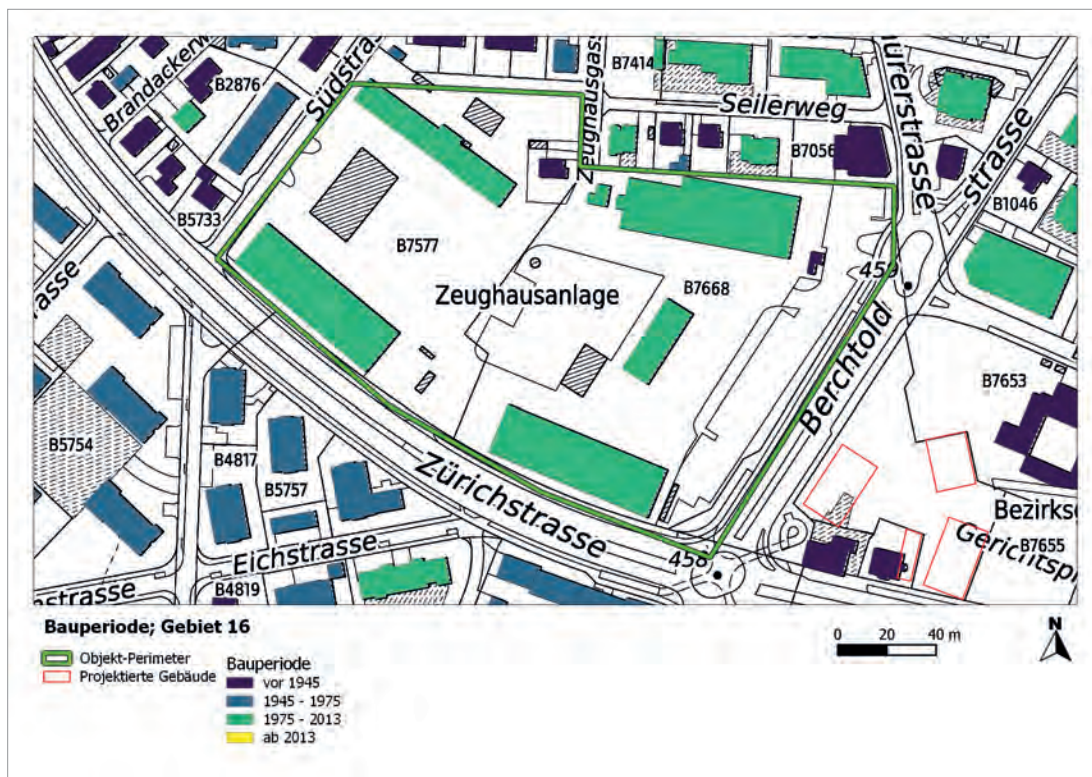
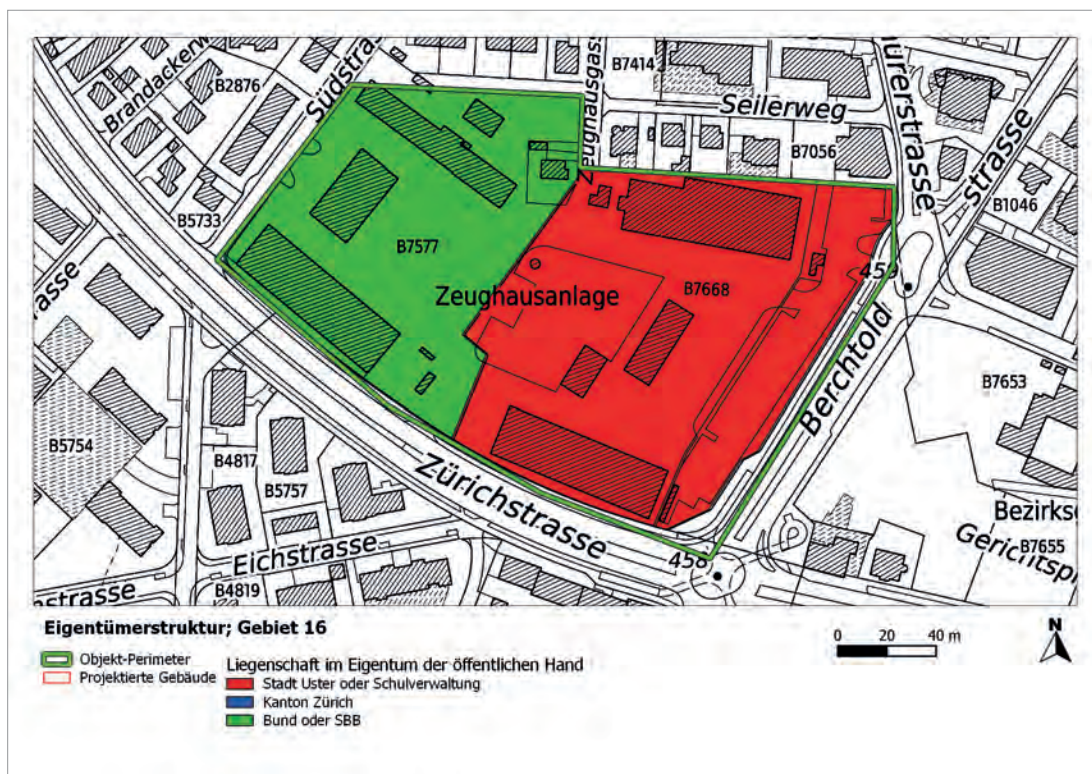


Abb 287:
Baurechtliche
Rahmenbedingungen

Abb 288:
BauperiodeAbb 289:
Eigentümerstruktur

C2 Besteht ein Widerspruch zum Erhaltungsziel des ISOS?

C2.1 Gebiet 16 (C)

Das ISOS schreibt dem Ortsbildteil gewisse räumliche Qualitäten, keine architekturhistorischen Qualitäten sowie eine gewisse Bedeutung zu und legt ein tiefes Erhaltungsziel (C) fest.

- *Das ISOS beschreibt den Ortsbildteil als Zeughausareal, das von der Armee nicht mehr benötigt wird. Es wird als eines der wichtigen Entwicklungsgebiete von Uster beschrieben. Gewürdigt werden die grossen Backsteingebäude sowie die Freiräume auf dem Areal.*

Der Abgleich der Vorgaben und Entwicklungsstrategien mit dem Erhaltungsziel des ISOS wird wie folgt zusammengefasst:

- *Die im ISOS als wesentliche Elemente gewürdigten Teile des Ortsbildteils sind kantonal geschützt (Zeughaushallen) oder kommunal inventarisiert (Platanenallee). Das Gebiet wird als bestehendes Erholungsgebiet im Richtplan Landschaft aufgeführt. Die Freiraumqualitäten werden hierdurch gewürdigt.*

Das ISOS-Erhaltungsziel wird im Richtplan berücksichtigt.

- *Das gesamte Areal befindet sich im Besitz der Stadt oder im Besitz des Bundes. Bei der Entwicklung des Areals gemäss Gestaltungsplan gilt die Eigenbindung der Behörden zur Berücksichtigung des ISOS.*

Das ISOS-Erhaltungsziel wird im Richtplan berücksichtigt.

ISOS - Erhaltungsziel

C	„Erhalten des Charakters“ Gleichgewicht zwischen Alt- und Neubauten bewahren, die für den Charakter wesentlichen Elemente integral erhalten
---	--

Widerspruch der rechtsgültigen Planung und des Richtplans zum ISOS-Erhaltungsziel

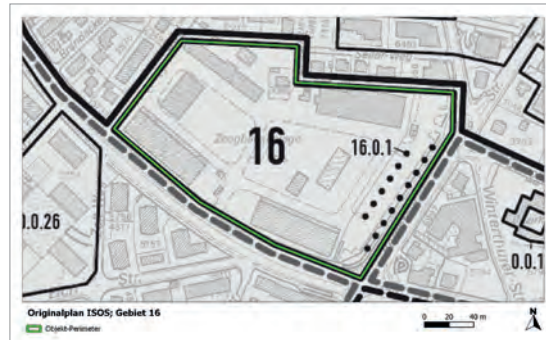
nein	Der Ortsbildteil weist keinen Widerspruch auf
------	---

D Fazit und Empfehlungen

D1 Kommunale Einschätzung

G 16: Zeughausareal, vier lang gestreckte Lagerhäuser in Backstein und kleinere Nebenbauten um grossen Platz und Wiesenstück, 1937, Umnutzung in Planung

Erhaltungsziel C



Das ISOS-Erhaltungsziel steht nicht im Widerspruch zur kommunalen Planung.

Die Schutzkonzeption ist ausreichend angewendet.

Das ISOS-Erhaltungsziel wird im Richtplan berücksichtigt.

→ Kein Handlungsbedarf

→ Keine Interessenabwägung erforderlich



D2 Veränderungsvorschläge aufgrund der Gesamtschau aller ISOS-Ortsbildteile:

→ Keine Vorschläge für den Richtplan

D3 Vorschläge für die Umsetzung:

→ Keine Vorschläge für die Umsetzung

G 17 - Ausgedehntes Wohnquartier



Abb 290: ISOS Uster 5745 Übersichtsplan

A Beschreibung des ISOS und Darstellung der Veränderungen seit der Aufnahme

A1 Würdigung des Ortsbildteils nach ISOS

Westlich des Bahnhofsquartiers und durch neuere Wohn- und Geschäftsbauten (VIII) etwas von diesem abgesetzt befindet sich ein weiteres Wohnquartier aus dem ersten Drittel des 20. Jahrhunderts (17), dessen Charakter sich jedoch durch zahlreiche Um- und Ersatzbauten aufzulösen droht. (Quelle I)

Im flachen Bereich westlich des Bahnhofsquartiers zwischen der nach Nordwesten führenden Zürcherstrasse und der Bahnlinie liegen das Zeughausareal (16) und mehrere durch den Heimatstil geprägte Wohnhäuser (17). Die 1937 errichteten grossen Backsteingebäude des Zeughauses fassen die Längsseiten eines weitläufigen, grösstenteils asphaltierten Platzes. Das Areal ist eines der wichtigen Entwicklungsgebiete von Uster, da es von der Armee nicht mehr benötigt wird. Zum Zeitpunkt der Aufnahme wird eines der Gebäude als provisorisches Kulturzentrum genutzt, verschiedene Umnutzungsprojekte sind in Planung. Die kleinteilige Struktur des nördlich angrenzenden Wohnquartiers (17) wird durch mehrere Neubauten (17.0.1) aufgebrochen. (Quelle II)

Quelle I:
ISOS Uster,
2. Fassung März.2012,
S. 27

Quelle II:
ISOS Uster,
2. Fassung März.2012,
S. 35

G 17: Ausgedehntes Wohnquartier mit vorwiegend kleineren Bauten in kurzen Reihen, v. a. 1. D. 20. Jh., darunter einige Villen der vorletzten Jahrhundertwende, zahlreiche Um- und Ersatzbauten, 2. H. 20. Jh.

A. 1.1 Räumliche Qualität	/
A. 1.2 Architektuhistorische Qualität	
A. 1.3 Bedeutung	/
Erhaltungsziel	C

Legende:

-  Besondere Qualitäten
-  Gewisse Qualitäten
-  Ohne besondere Qualitäten

G 17: Ausgedehntes Wohnquartier mit vorwiegend kleineren Bauten in kurzen Reihen, v. a. 1. D. 20. Jh., darunter einige Villen der vorletzten Jahrhundertwende, zahlreiche Um- und Ersatzbauten, 2. H. 20. Jh.

17.0.1	Neuere Wohnbauten, überdimensioniert im feingliedrigen Quartier, 4. V. 20. Jh.	Hinweis
--------	--	---------

Quelle:
ISOS Uster,
2. Fassung März.2012,
S. 19



Abb 291:
Luftbild

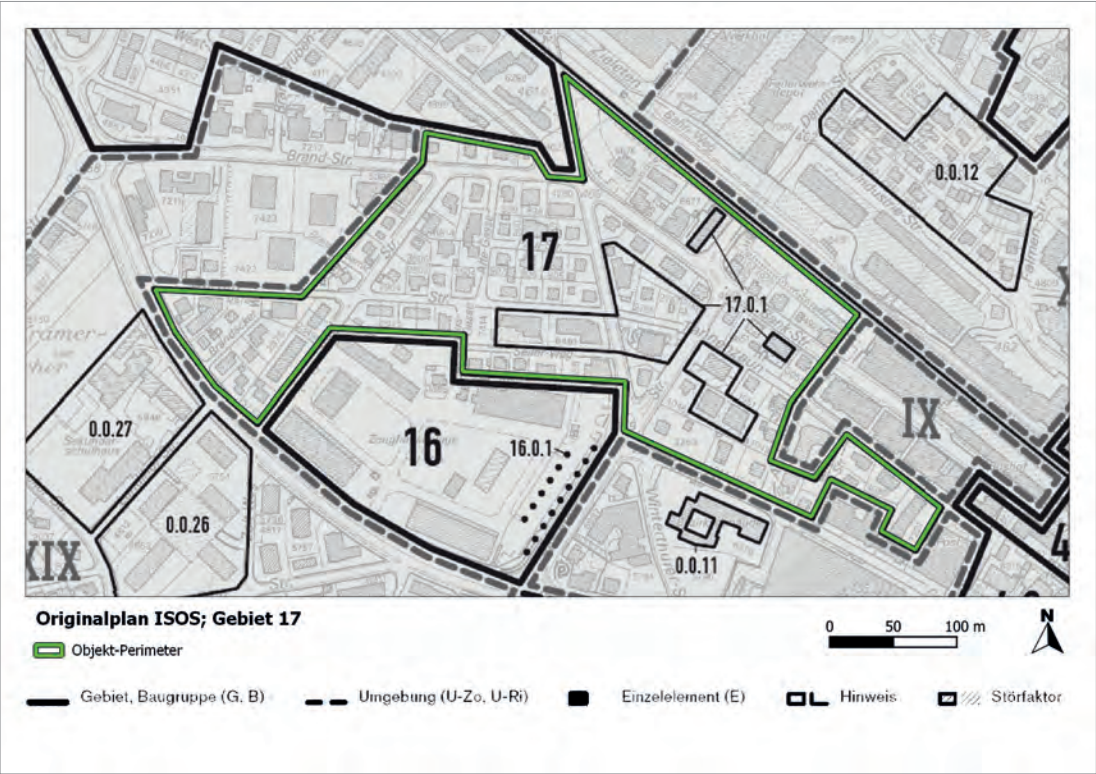


Abb 292:
Originalplan ISOS

A2 Hat sich der Ortsbildteil seit der ISOS-Aufnahme verändert?

Der Ortsbildteil befindet sich hauptsächlich in den Wohnzonen W2/40, W3/50 und W4/70. Entlang der Gleisanlage ist es als Wohnzone mit Gewerbeerleichterung W4/70 eingezont. Der östliche Teil des Ortsbildteils befindet sich in den Zentrumszonen Z3 und Z5.

Der ISOS-Ortsbildteil hat sich seit der ISOS-Aufnahme nicht wesentlich verändert. Lediglich zwei einzelne Bauten schreiben den im ISOS erwähnten Entwicklungsprozess weiter.

Veränderungen:

teilweise	Der ISOS-Ortsbildteil hat sich seit der ISOS-Aufnahme nicht wesentlich verändert
-----------	--

Auswirkungen der Veränderungen:

Nein	Die Neubauten verändern die Wirkung des Ortsbildteils nicht
------	---

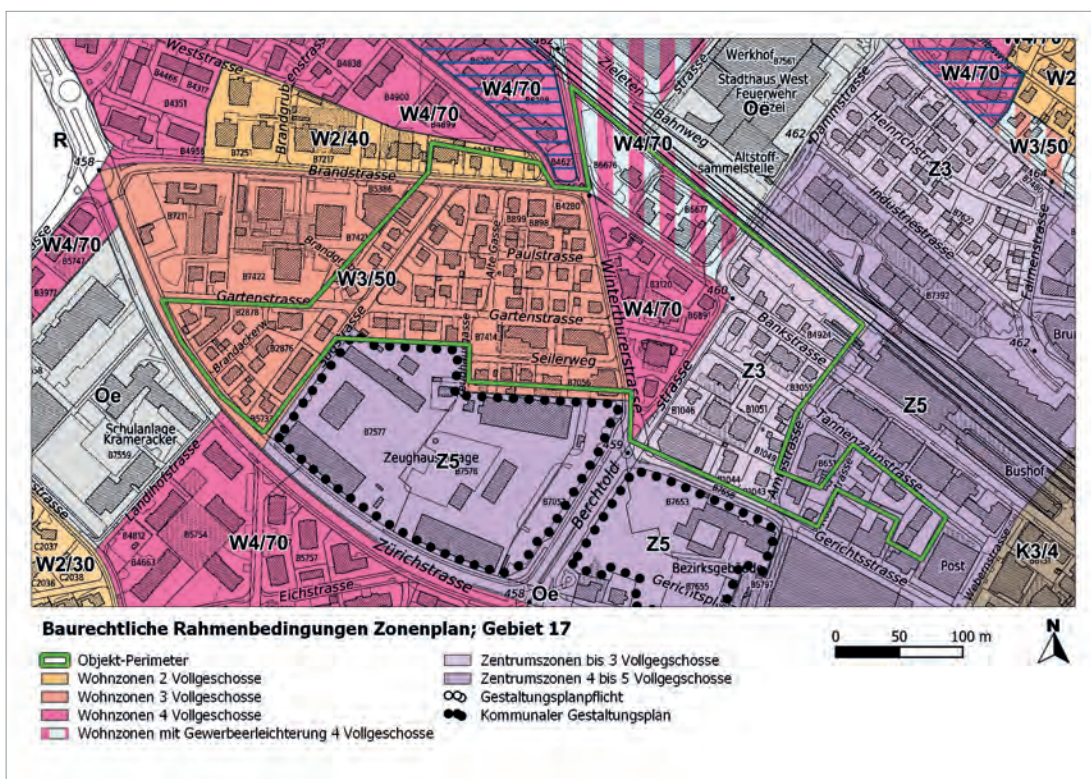


Abb 294:
Zonenplan

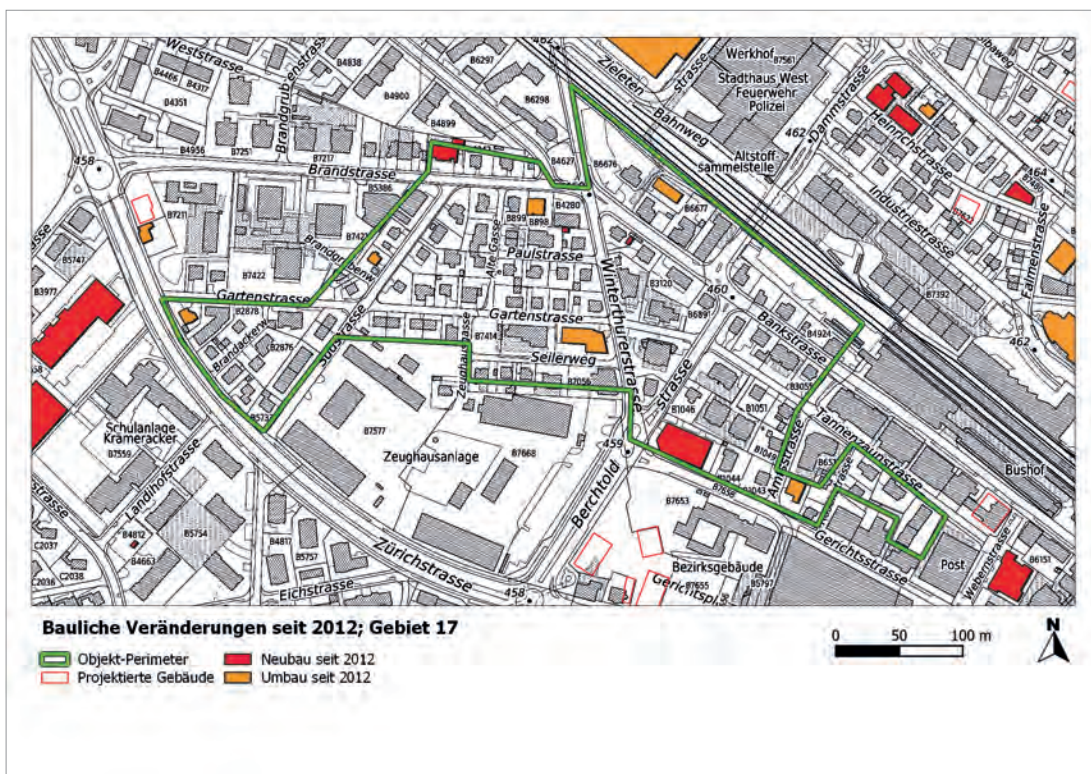


Abb 293:
Veränderungen seit
2012 und bewilligte
Bauprojekte

B Entwicklungsabsichten nach Richtplan Siedlung

B1 Welche Entwicklung gibt der Richtplan Siedlung für den Ortsbildteil vor?

Für den westlichen Teil dieses ISOS-Gebiets macht der Siedlungsrichtplan keine spezifischen Aussagen. Östlich der Winterthurerstrasse ist eine dichte Kernstadt mit urbaner Siedlungsstruktur und maximal 5-geschossigen Bauten vorgesehen. Dieser Bereich gehört zudem zum Zentrumsgebiet und ist Teil des Regionalzentrums: Angestrebt werden personen- und publikumsintensive Nutzungen sowie Mischnutzungen mit geschäftlich genutzten Erdgeschossen an primären Lagen und eine attraktive Aussenraumgestaltung.

Für die Winterthurerstrasse und die Berchtoldstrasse ist im übergeordneten Richtplan eine Strassenraumgestaltung vorgesehen.

Folgende Pläne sind in diesem Ortsbildteil relevant:

-  Richtplan Siedlung Karte I
-  Richtplan Landschaft
-  Richtplan Verkehr

Entwicklungsabsicht

teilweise	Stärkung der Zentrumsfunktionen der Kernstadt östlich der Winterthurerstrasse mit gemischten publikums- und personenintensiven Nutzungen
-----------	--

Abweichungen zur heutigen Planung:

teilweise	Dreieckiges Areal östlich der Winterthurerstrasse wird dem Zentrum zugeschlagen
-----------	---

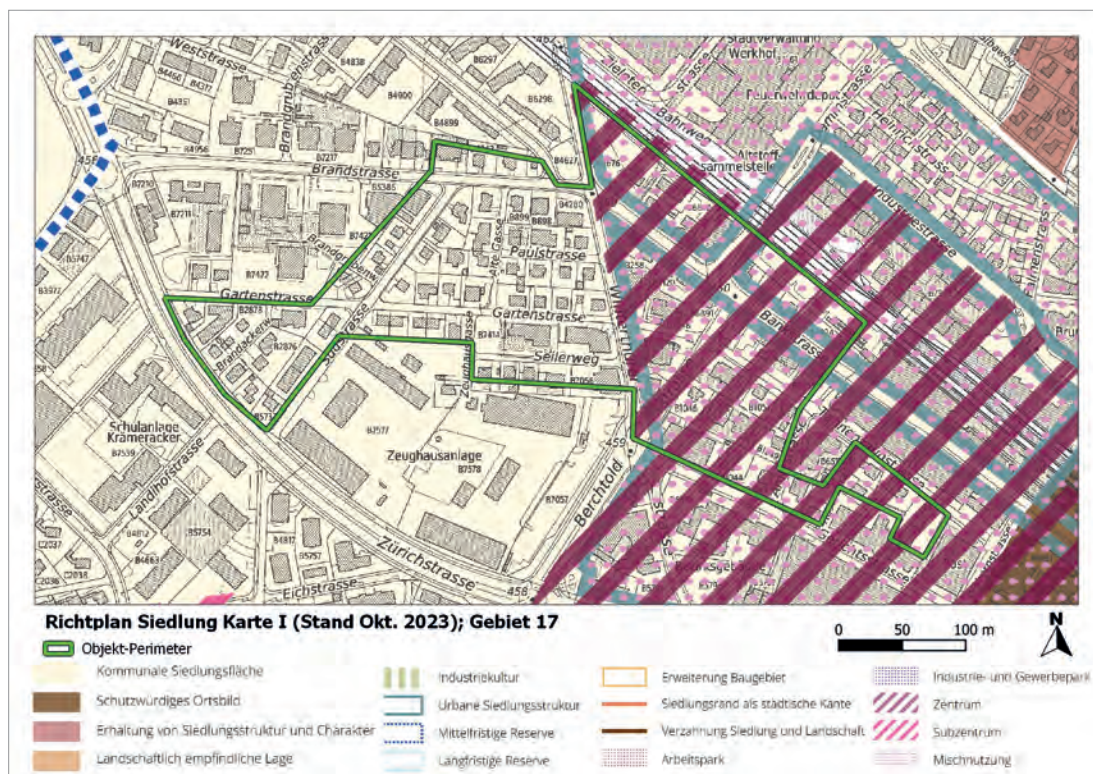


Abb 295:
Richtplan
Siedlung Karte I

Abb 296:
Richtplan
Landschaft

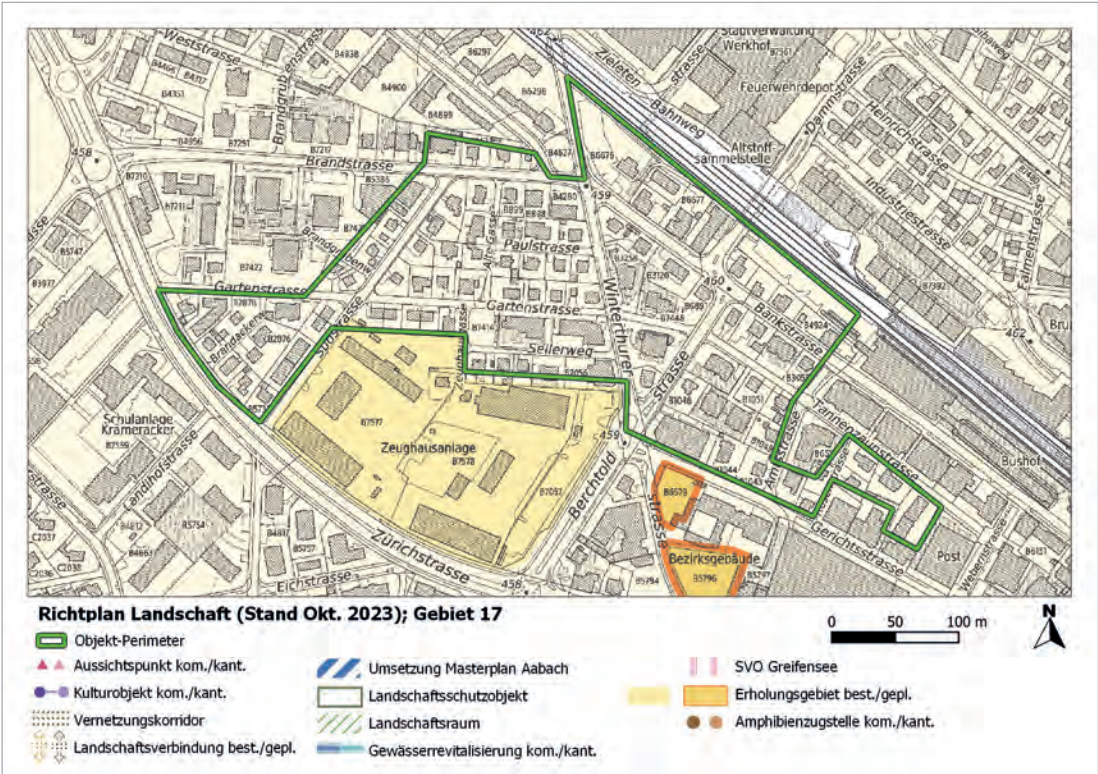
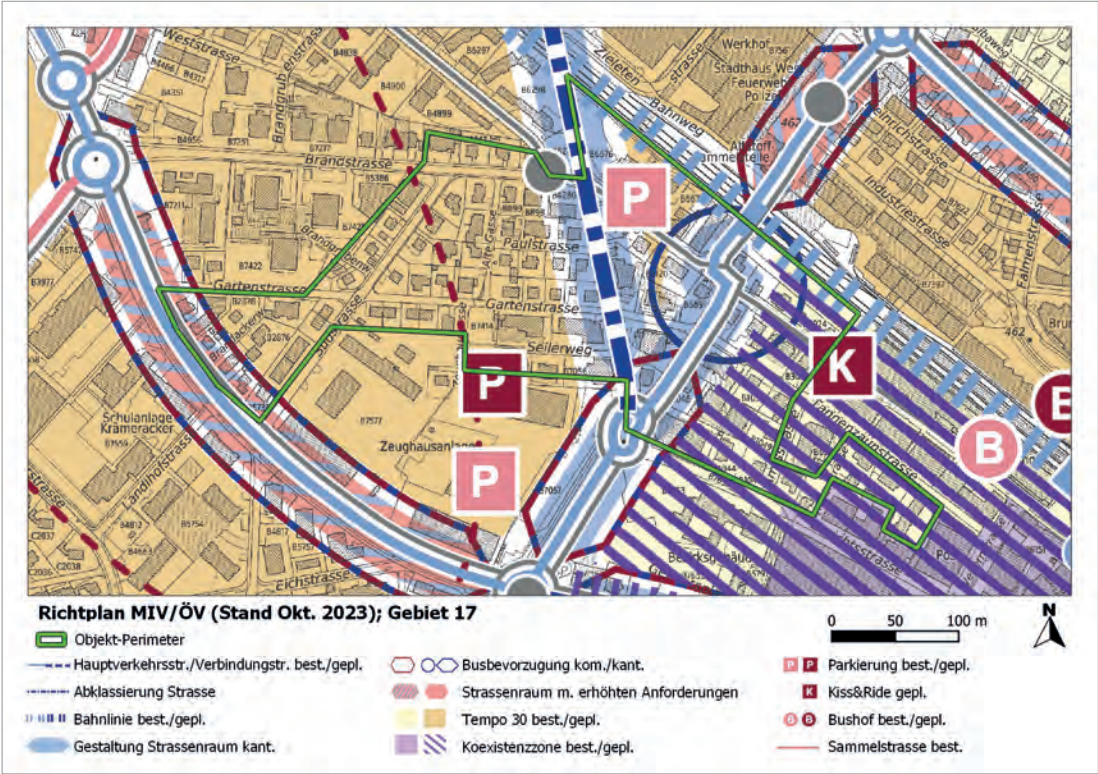


Abb 297:
Richtplan
Mobilität Karte I



B2 Welche künftige Nutzungsintensität gibt der Richtplan für den Ortsbildteil vor?

Für den Bereich des Zentrums wird eine sehr hohe Dichte angestrebt. Für das Gebiet östlich der Winterthurerstrasse ist eine urbane Siedlungsstruktur vorgesehen. Es soll eine dichte Kernstadt entstehen mit maximal 5-geschossiger Bauweise, südlich der Bankstrasse als geschlossene Bauweise, und wo städtebaulich legitimiert mit Hochhäusern. Die dichte Kernstadt ist auf die Entwicklung der Bahninfrastruktur abzustimmen. Westlich der Winterthurerstrasse wird hingegen eine hohe Dichte angestrebt. Dies entspricht einer Aufzoning gegenüber der heutigen Zonierung. Das Gebiet ist bereits mit den heutigen Vorschriften stellenweise deutlich unternutzt.

Folgende Pläne sind in diesem Ortsbildteil relevant:

- ☒ Richtplan bauliche Dichte
- ☒ Richtplan Siedlungsstrukturen
- ☒ Ausbaugrad Zonenplanung

Nutzungsintensivierung

ja	Im westlichen Teil intensivere Nutzung mit Ausnutzungsziffer von mind. 70 %, im östlichen von mind. 150 %
----	---

Abweichungen zur heutigen Planung:

ja	Aufzoning im ganzen Gebiet
----	----------------------------

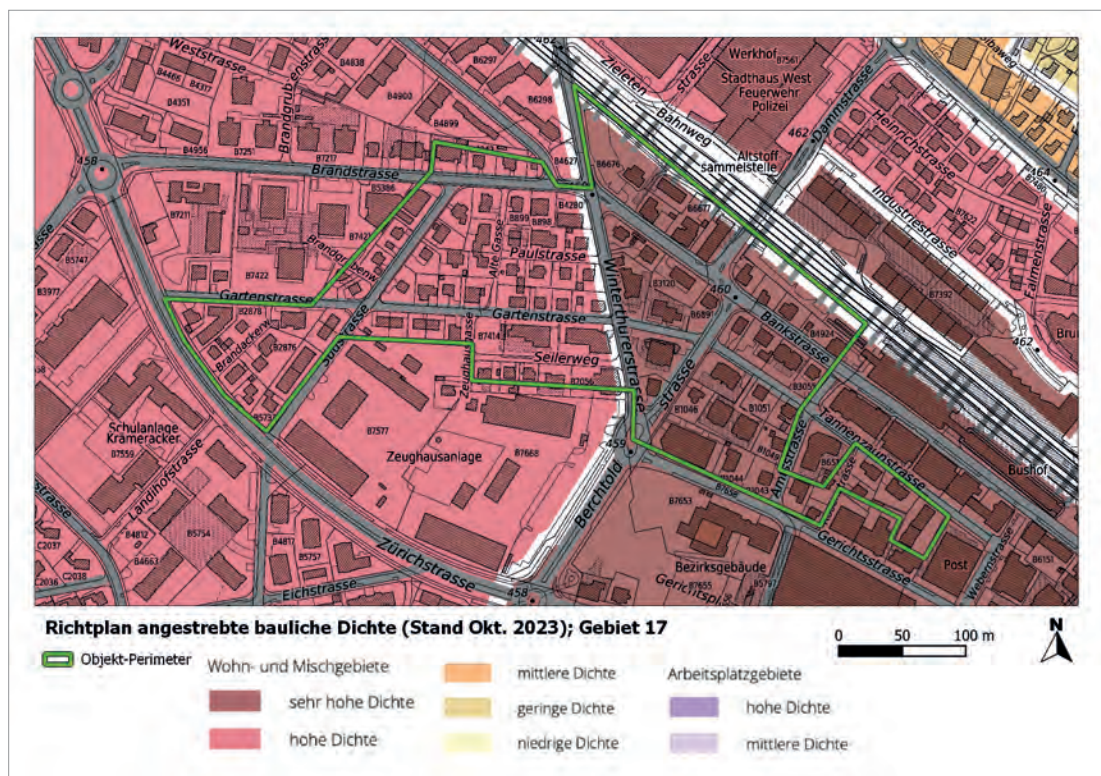


Abb 298:
Richtplan angestrebte
bauliche Dichte

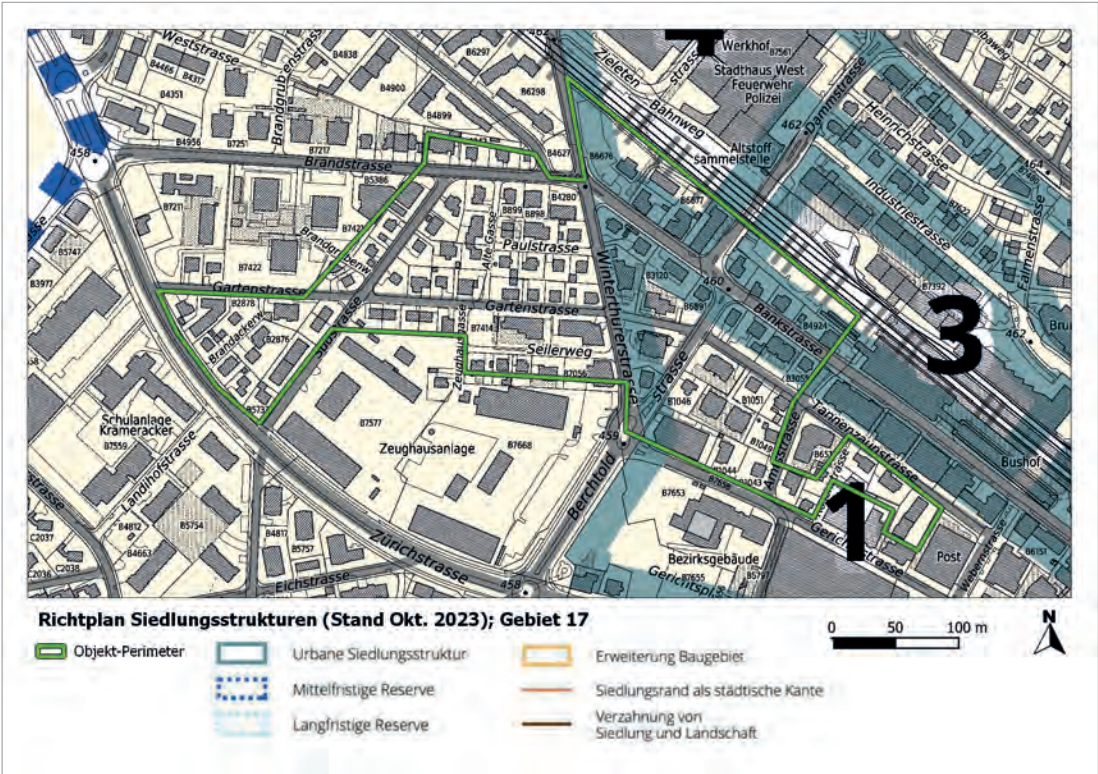


Abb 299:
Richtplan
Siedlungsstrukturen

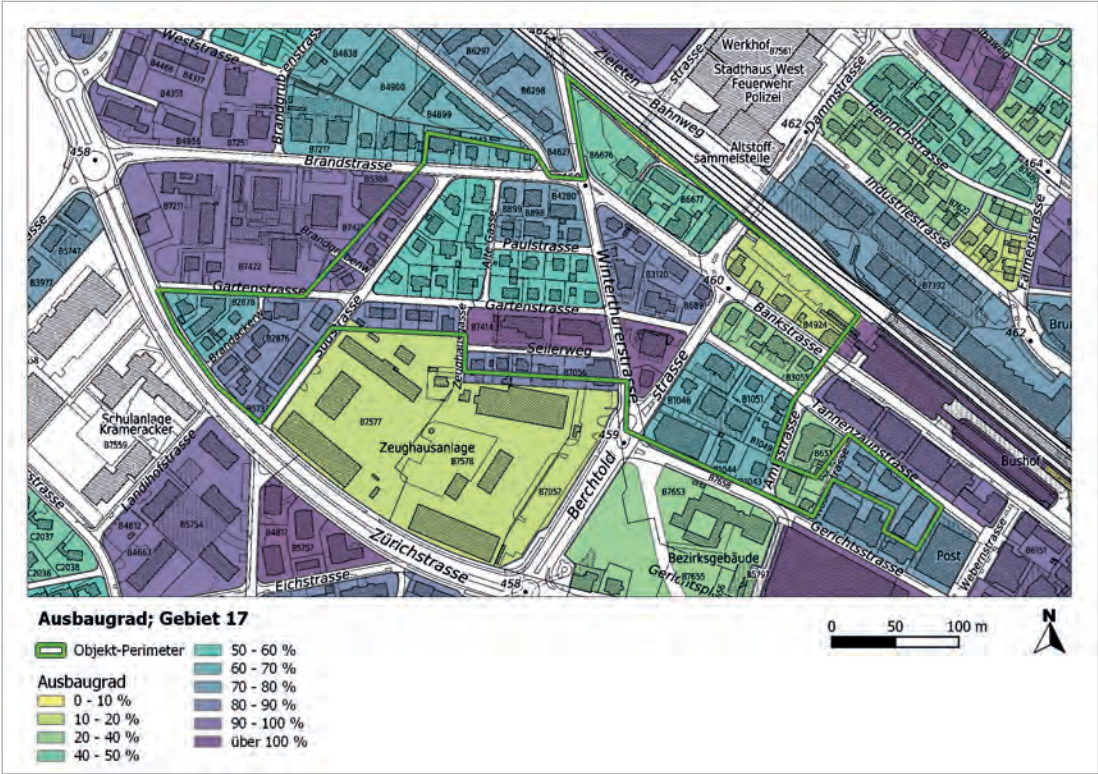


Abb 300:
Ausbaugrad auf der
Grundlage der rechts-
gültigen Zonenplanung

C Interessenkonflikt und Handlungsbedarf

C1 Bestehen für den Ortsbildteil übergeordnete Instrumente zum Ortsbildschutz?

Für den Ortsbildteil bestehen keine übergeordneten Instrumente zum Ortsbildschutz. Der Perimeter liegt vollumfänglich im Bereich für Arealüberbauungen.

Einzelne Bauten werden als kommunale Inventarobjekte aufgeführt und ein Wohnhaus an der Paulstrasse ist als kommunales Schutzobjekt eingestuft. Das Gebiet weist 2 markante Bäume auf.

Folgende Pläne sind in diesem Ortsbildteil relevant:

☒	Inventarisierte und geschützte Objekte
☒	Baurechtliche Rahmenbedingungen
☒	Bauperiode
☐	Eigentümerstruktur
☐	Detailpläne für die Baugruppen

Übergeordneten Instrumente zum Ortsbildschutz

nein	Es gibt keine übergeordneten Instrumente zum Ortsbildschutz
------	---

Denkmalschutz

teilweise	Einzelne Bauten geschützt oder inventarisiert
-----------	---

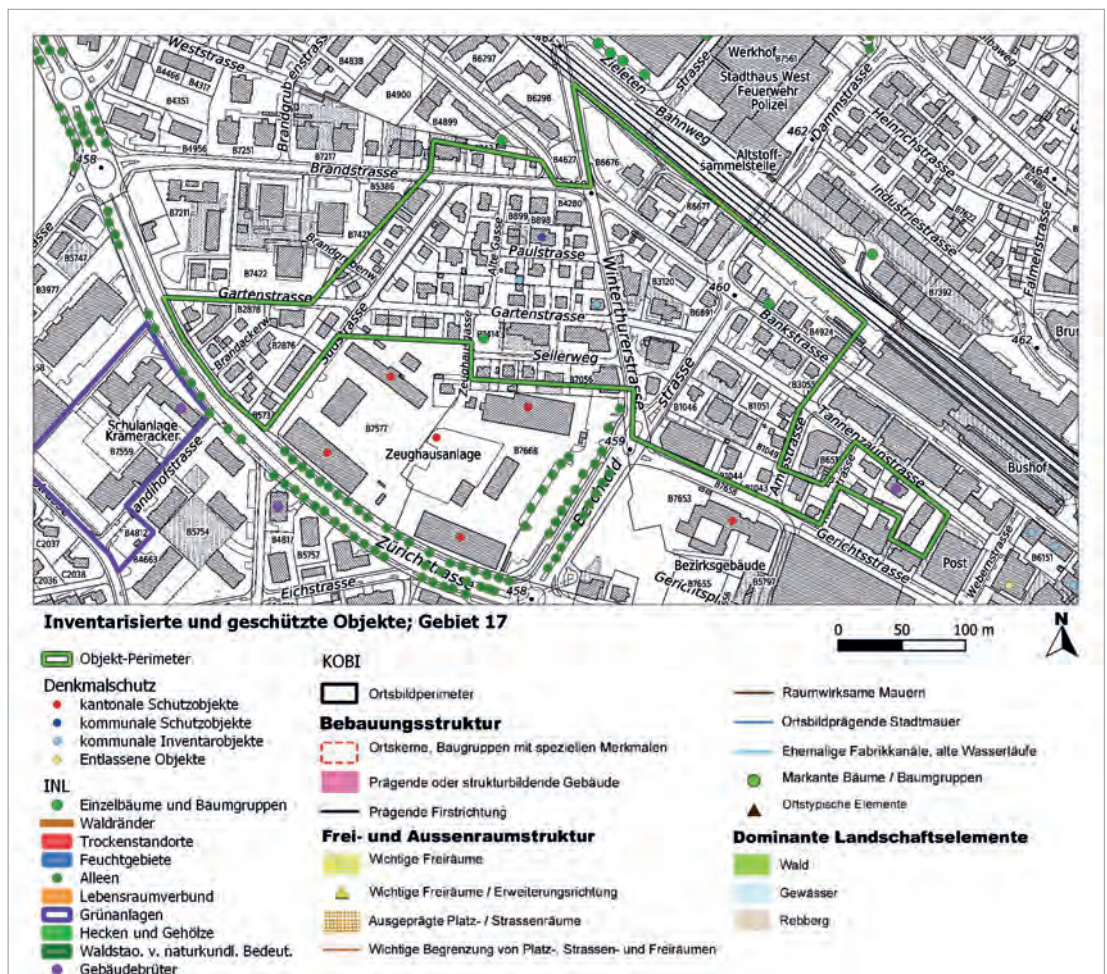


Abb 301:
Inventarisierte und
geschützte Objekte

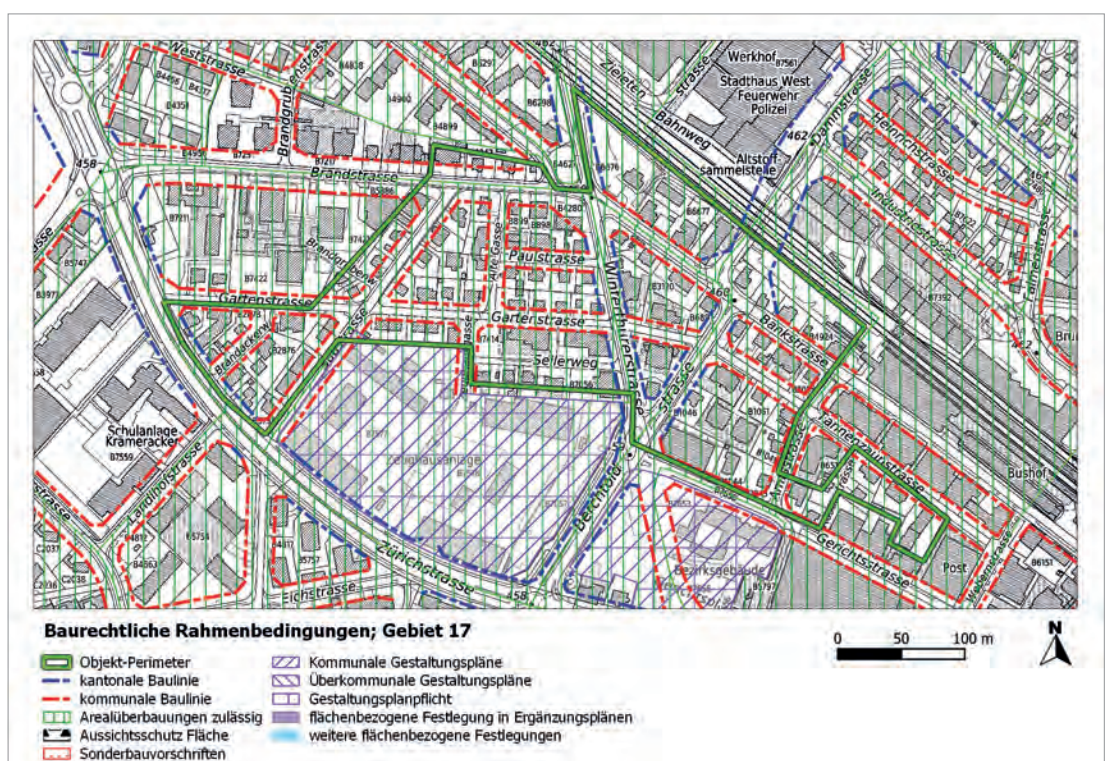


Abb 302:
Baurechtliche
Rahmenbedingungen

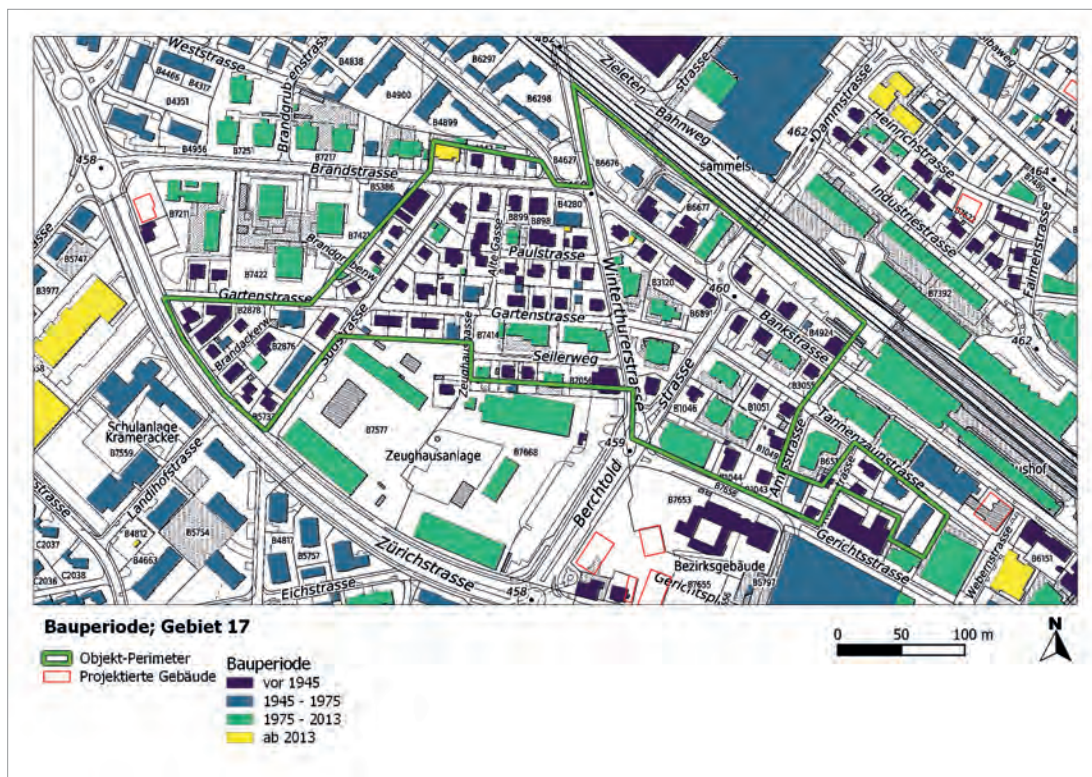


Abb 303:
Bauperiode

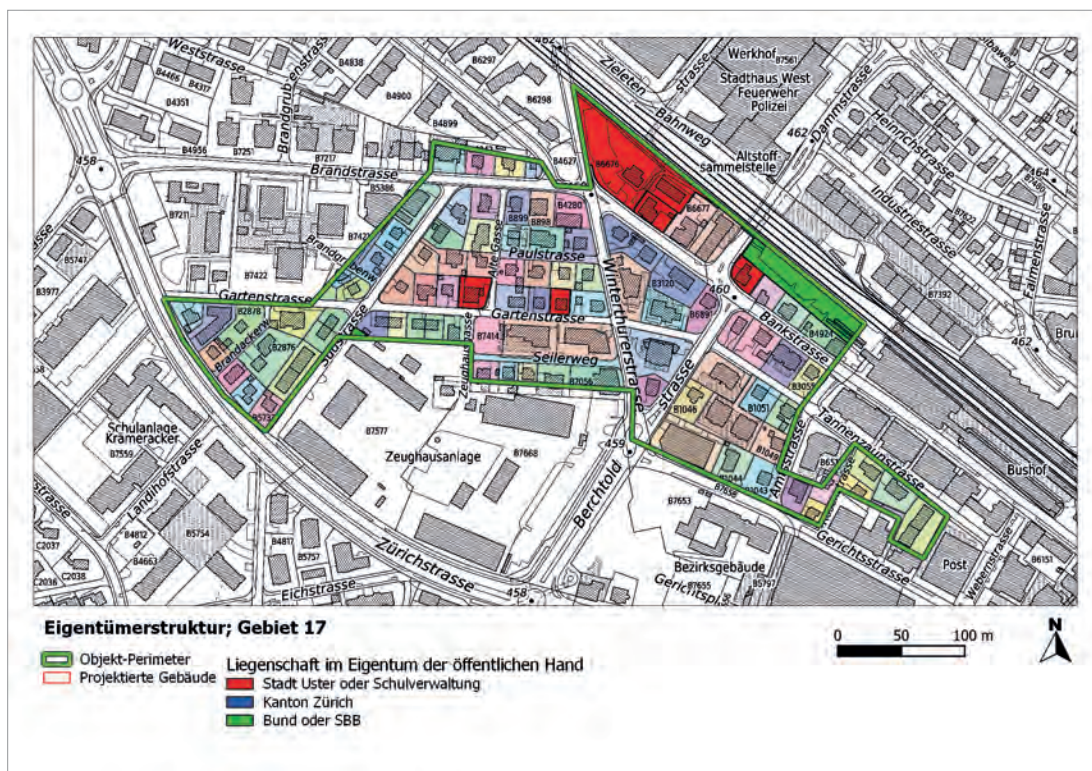


Abb 304:
Eigentümerstruktur

C2 Besteht ein Widerspruch zum Erhaltungsziel des ISOS?

C2.1 Gebiet 17 (C)

Das ISOS schreibt dem Ortsbildteil gewisse räumliche Qualitäten sowie eine hohe Bedeutung zu und legt ein tiefes Erhaltungsziel (C) fest.

- Schon das ISOS beschreibt diesen einst kleinteilig strukturierten Ortsbildteil als bereits teilweise überprägt. Um- und Ersatzbauten drohen den Charakter der durch den Heimatstil geprägten Wohnhäuser aufzulösen.
- Aufgrund der Nähe zum Bahnhof und den bereits erfolgten Veränderungen beschreibt das ISOS diesen Ortsbildteil als Entwicklungsgebiet mit Zentrumscharakter. Dieses Potenzial zur Entwicklung wird durch den Richtplan aufgenommen und weitergeführt. Der schon heute eher grossmasstäblich bebaute Bereich östlich der Winterthurerstrasse wird als Zentrum mit sehr hoher Dichte und urbaner Siedlungsstruktur definiert. Das Gebiet westlich der Winterthurerstrasse wird als kommunale Siedlungsfläche mit hoher Dichte aufgeführt.
- Eine kleinere Siedlungseinheit zwischen der Paulstrasse und der Gartenstrasse zeigt sich noch als einheitliche Punktbebauung im Heimatstil.

Der Abgleich der Vorgaben und Entwicklungsstrategien mit dem Erhaltungsziel des ISOS wird wie folgt zusammengefasst:

- *Identitätsstiftend für das Quartier ist die Zentrumsfunktion und die bereits begonnene Transformation des Ortsbildteils. Diese Entwicklung wird durch die Definition „Zentrum“ im Richtplan bestätigt.*

Das Erhaltungsziel des ISOS (Zentrumsfunktion) wird im Richtplan berücksichtigt.

- *Durch die Inventarisierung einzelner Bauten kann das Gleichgewicht zwischen Alt- und Neubauten bewahrt werden.*

Das Erhaltungsziel des ISOS wird im Richtplan berücksichtigt.

- *Die historische Baugruppe zwischen der Paulstrasse und der Gartenstrasse wird im ISOS nicht explizit erwähnt. Der Augenschein zeigt hier jedoch eindeutige Qualitäten, die durch eine Entwicklung mit hoher Dichte nicht erhalten werden können. Auch wenn diese Baugruppe nicht im ISOS erwähnt ist, wäre die Gebäude für eine Inventaraufnahme zu prüfen.*

ISOS - Erhaltungsziel

C	„Erhalten des Charakters“ Gleichgewicht zwischen Alt- und Neubauten bewahren, die für den Charakter wesentlichen Elemente integral erhalten
---	--

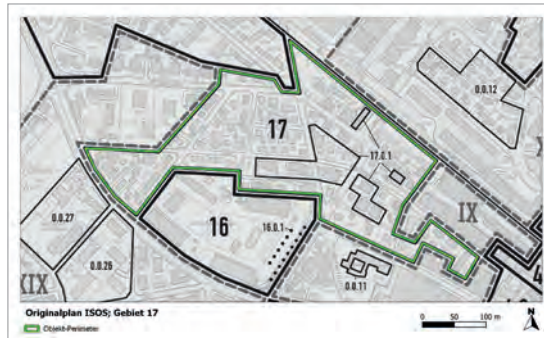
Widerspruch der rechtsgültigen Planung und des Richtplans zum ISOS-Erhaltungsziel

nein	Der Ortsbildteil weist keinen Widerspruch auf
------	---

D Fazit und Empfehlungen

D1 Kommunale Einschätzung

G 17: Ausgedehntes Wohnquartier mit vorwiegend kleineren Bauten in kurzen Reihen, v. a. 1. D. 20. Jh., darunter einige Villen der vorletzten Jahrhundertwende, zahlreiche Um- und Ersatzbauten, 2. H. 20. Jh.



Erhaltungsziel C

Das ISOS-Erhaltungsziel steht nicht im Widerspruch zur kommunalen Planung.

Die Schutzkonzeption ist ausreichend angewendet.

Das ISOS-Erhaltungsziel wird im Richtplan berücksichtigt.

→ Kein Handlungsbedarf

→ Keine Interessenabwägung erforderlich



D2 Veränderungsvorschläge aufgrund der Gesamtschau aller ISOS-Ortsbildteile:

→ Keine Vorschläge für den Richtplan

D3 Vorschläge für die Umsetzung:

→ Architekturalhistorische Auseinandersetzung mit der Baugruppe zwischen der Paulstrasse und der Gartenstrasse (im ISOS nicht erwähnt) zur Abklärung eines eventuellen Erhaltungsziels auf kommunaler Sicht bzw. Prüfung der Gebäude für eine Inventaraufnahme.

G 18 - Wohnquartier mit verschiedenen Mehrfamilienhaus-Siedlungen



Abb 305: ISOS Uster 5745 Übersichtsplan

A Beschreibung des ISOS und Darstellung der Veränderungen seit der Aufnahme

A1 Würdigung des Ortsbildteils nach ISOS

Angrenzend im Nordwesten ziehen sich Blöcke und Mehrfamilienhäuser der 1950/60er-Jahre stadtauswärts der Bahnlinie entlang (18).

(Quelle I)

Im Anschluss zieht sich ein in den 1950/60er-Jahren entstandenes Wohnviertel nach Nordwesten (18). Besondere räumliche Qualitäten ergeben sich aufgrund der grossen Blöcke, die schräg entlang der Bahnlinie gestaffelt sind, und wegen der verschiedenen in sich geschlossenen Siedlungen, in welchen die Baukörper in variierender Anordnung um Grünflächen gruppiert sind. (Quelle II)

Quelle I:
ISOS Uster,
2. Fassung März.2012,
S. 27

Quelle II:
ISOS Uster,
2. Fassung März.2012,
S. 35

Quelle:
ISOS Uster,
2. Fassung März.2012,
S. 19

Legende:

 Besondere Qualitäten
 Gewisse Qualitäten
 Ohne besondere Qualitäten

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

A. 1.1 Räumliche Qualität	X
A. 1.2 Architekturhistorische Qualität	/
A. 1.3 Bedeutung	/
Erhaltungsziel	B



Abb 306:
Luftbild

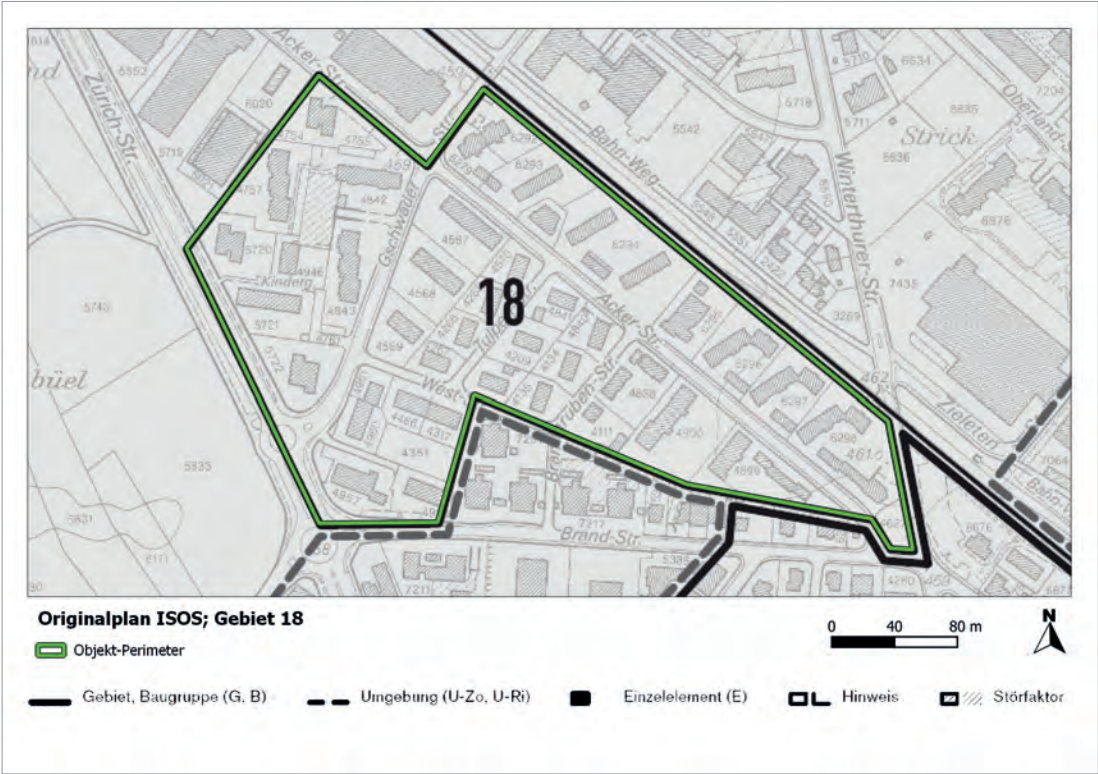


Abb 307:
Originalplan ISOS

A2 Hat sich der Ortsbildteil seit der ISOS-Aufnahme verändert?

Der Ortsbildteil befindet sich in der Wohnzone W4/70. Die schrägstehenden Mehrfamilienhäuser entlang der Bahnlinie sind zusätzlich in der Aufstufung Lärmvorbelastung.

Der ISOS-Ortsbildteil hat sich seit der ISOS-Aufnahme nicht verändert. Lediglich ein Nebenbau (Flachdachbau mit 3 Einstellplätzen) wurde ersetzt.

Veränderungen:

nein	Der ISOS-Ortsbildteil hat sich seit der ISOS-Aufnahme nicht verändert
------	---

Auswirkungen der Veränderungen:

nein	Die Neubauten verändern die Wirkung des Ortsbildteils nicht
------	---

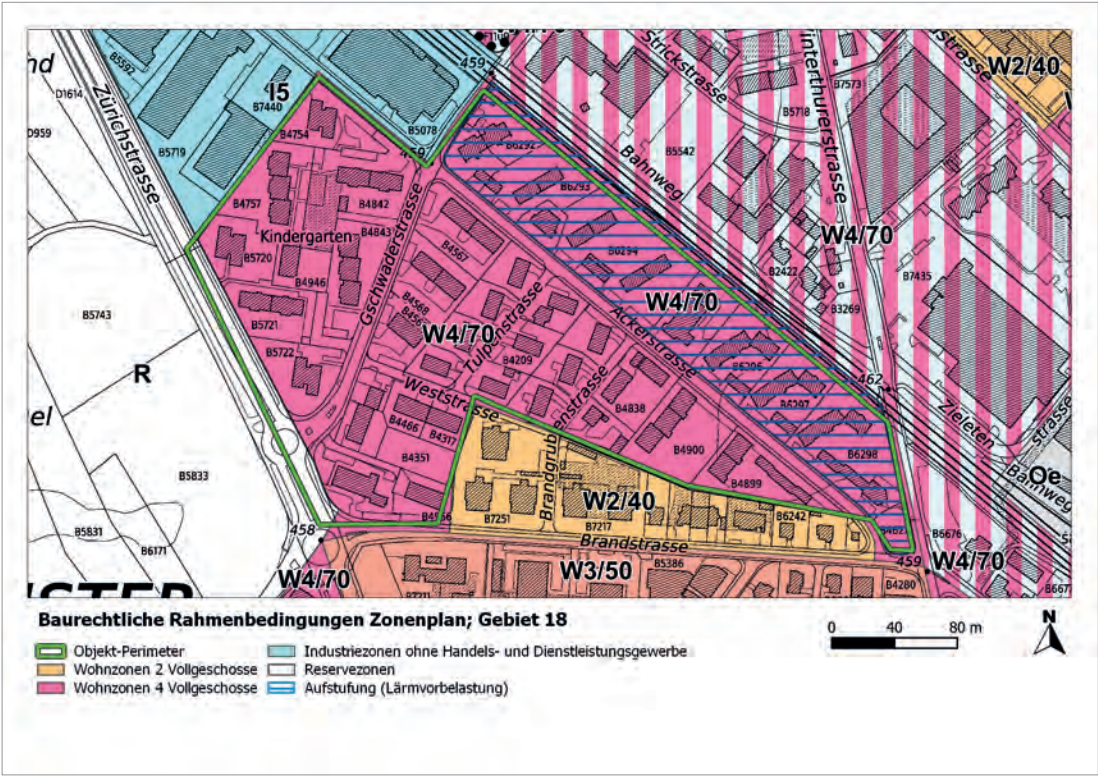


Abb 309:
Zonenplan

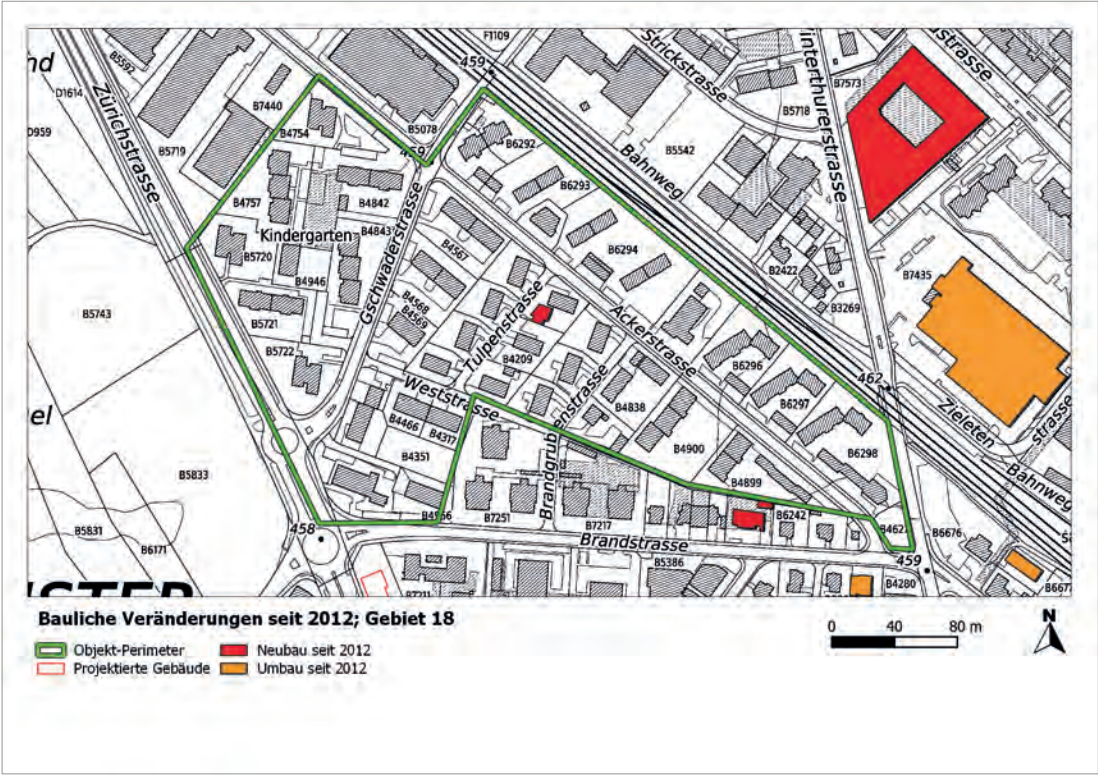


Abb 308:
Veränderungen seit
2012 und bewilligte
Bauprojekte

B Entwicklungsabsichten nach Richtplan Siedlung

B1 Welche Entwicklung gibt der Richtplan Siedlung für den Ortsbildteil vor?

Der Siedlungsrichtplan macht für dieses Gebiet keine spezifischen Aussagen.
Gemäss Verkehrsrichtplan soll die Gschwaderstrasse zu einem urbanen Strassenraum mit Temporeduktion gestaltet werden.

Folgende Pläne sind in diesem Ortsbildteil relevant:

- ☒ Richtplan Siedlung Karte I
- ☒ Richtplan Landschaft
- ☒ Richtplan Verkehr

Entwicklungsabsicht

nein	Keine Entwicklungsabsicht
------	---------------------------

Abweichungen zur heutigen Planung:

nein	Die rechtsgültige Planung wird weitgehend übernommen
------	--

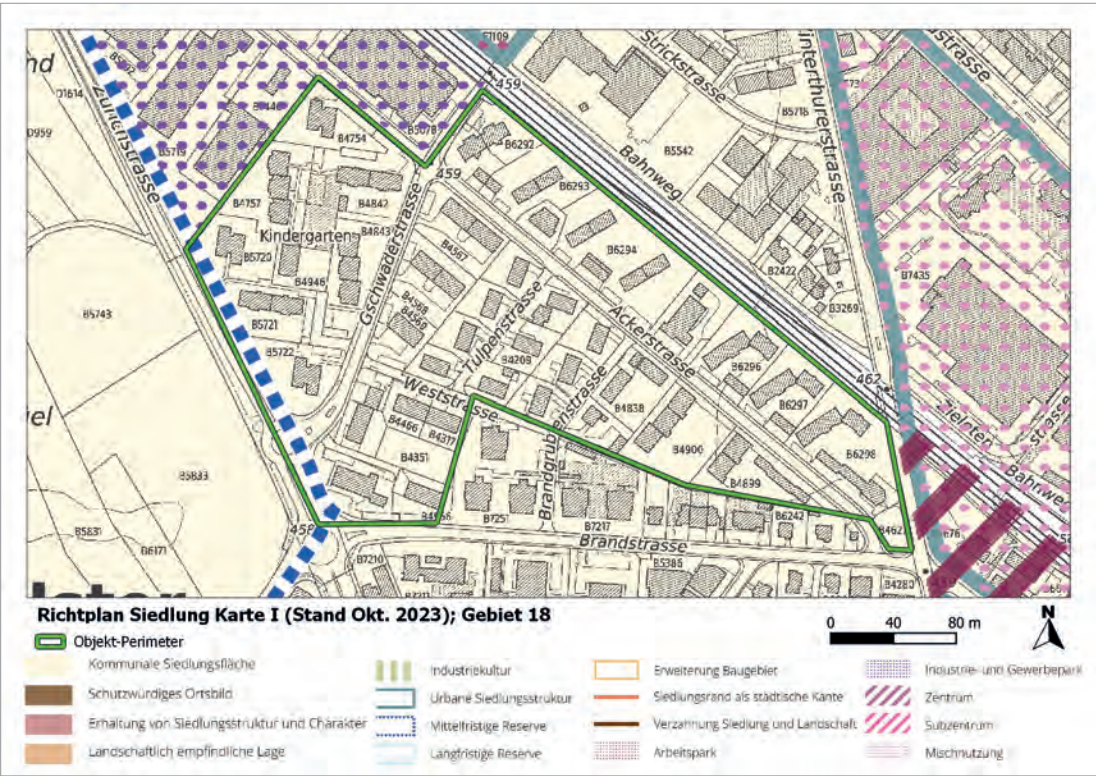


Abb 310:
Richtplan
Siedlung Karte I

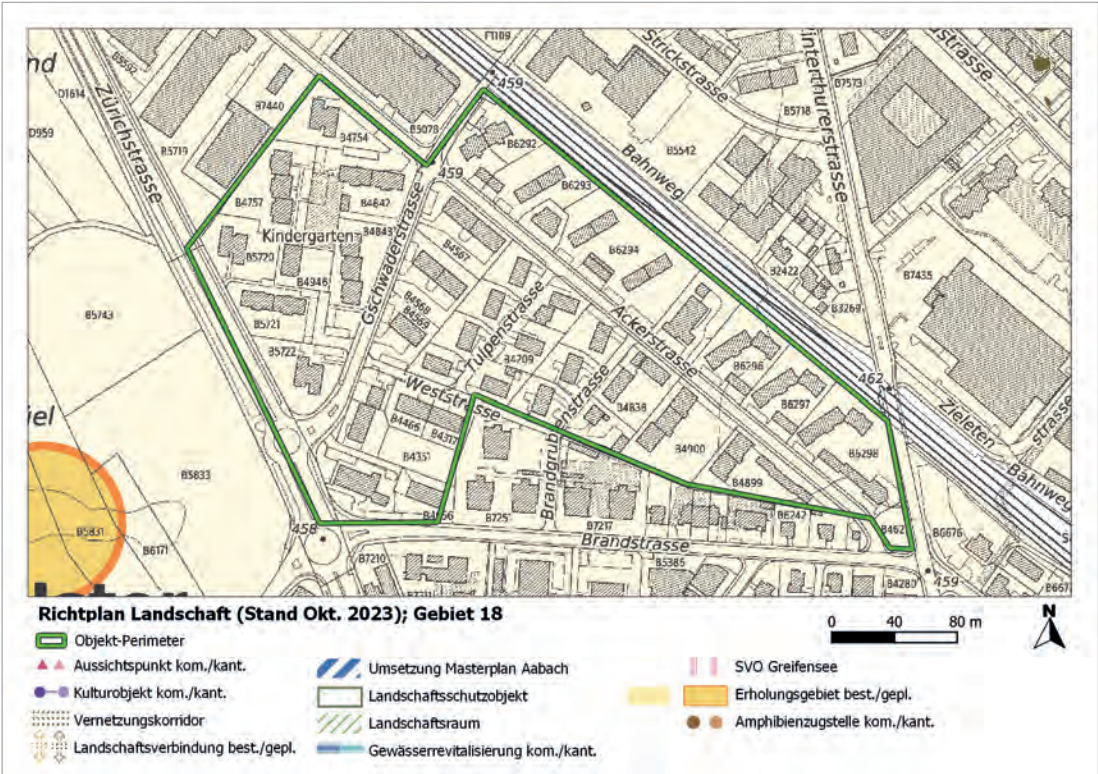


Abb 311:
Richtplan
Landschaft

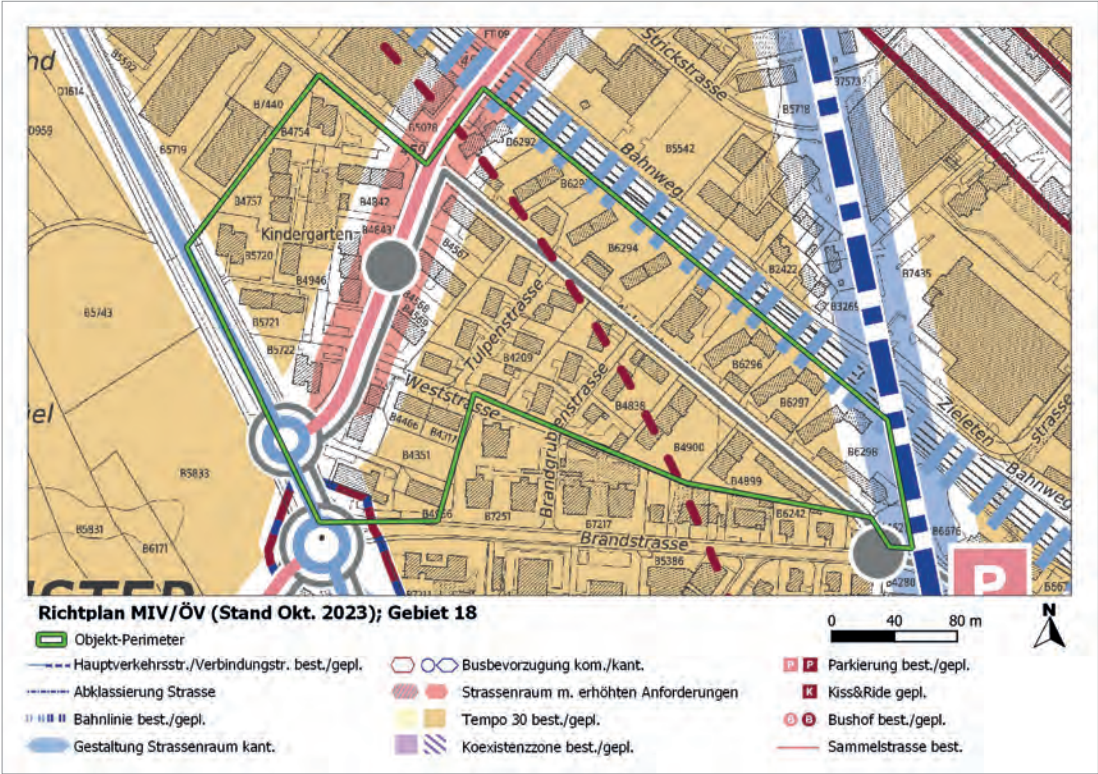


Abb 312:
Richtplan
Mobilität Karte I

B2 Welche künftige Nutzungsintensität gibt der Richtplan für den Ortsbildteil vor?

In diesem Gebiet wird eine hohe Dichte angestrebt, was mindestens der heutigen Zonierung entspricht. Die angestrebte Dichte lässt einen Spielraum für Aufzonungen zu.

Folgende Pläne sind in diesem Ortsbildteil relevant:

- ☒ Richtplan bauliche Dichte
- ☒ Richtplan Siedlungsstrukturen
- ☒ Ausbaugrad Zonenplanung

Die Strassengevierte weisen unterschiedliche Ausbaugrade zwischen 50 - 100 % auf. Das Entwicklungspotenzial wird durch eine Aufzonung zusätzlich erhöht.

Nutzungsintensivierung

ja	Im ganzen Gebiet gilt eine intensivere Nutzung
----	--

Abweichungen zur heutigen Planung:

ja	Aufzonung im ganzen Gebiet
----	----------------------------

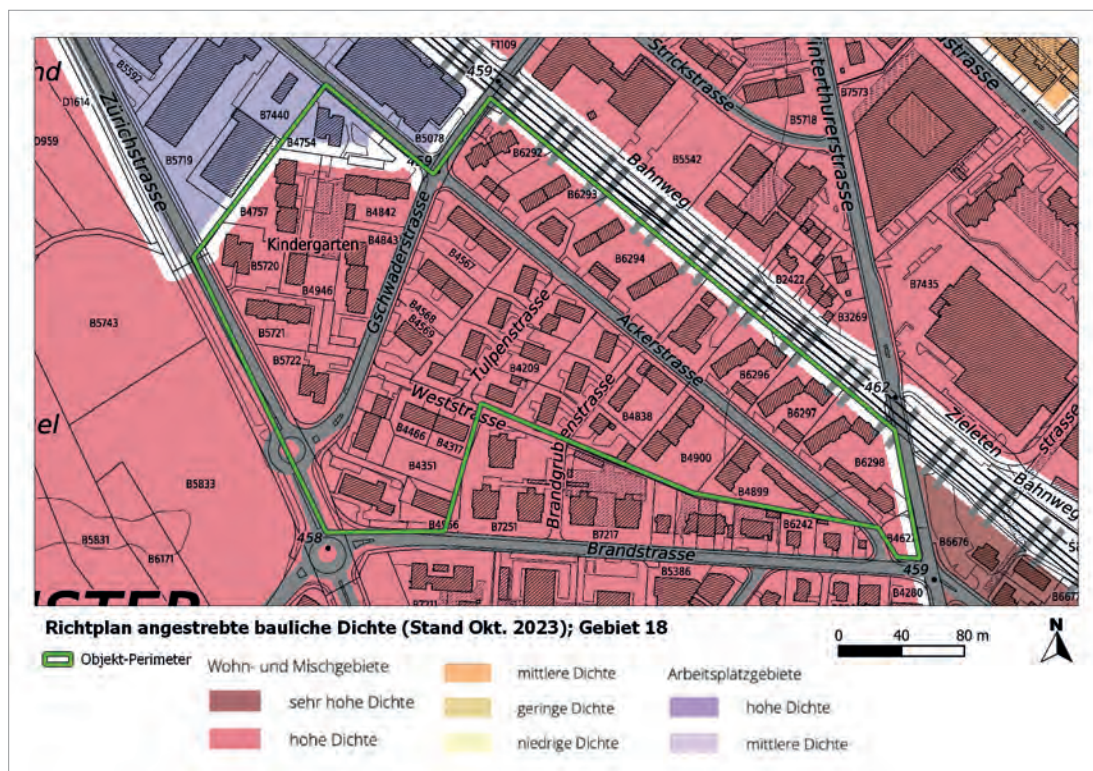


Abb 313:
Richtplan angestrebte
bauliche Dichte

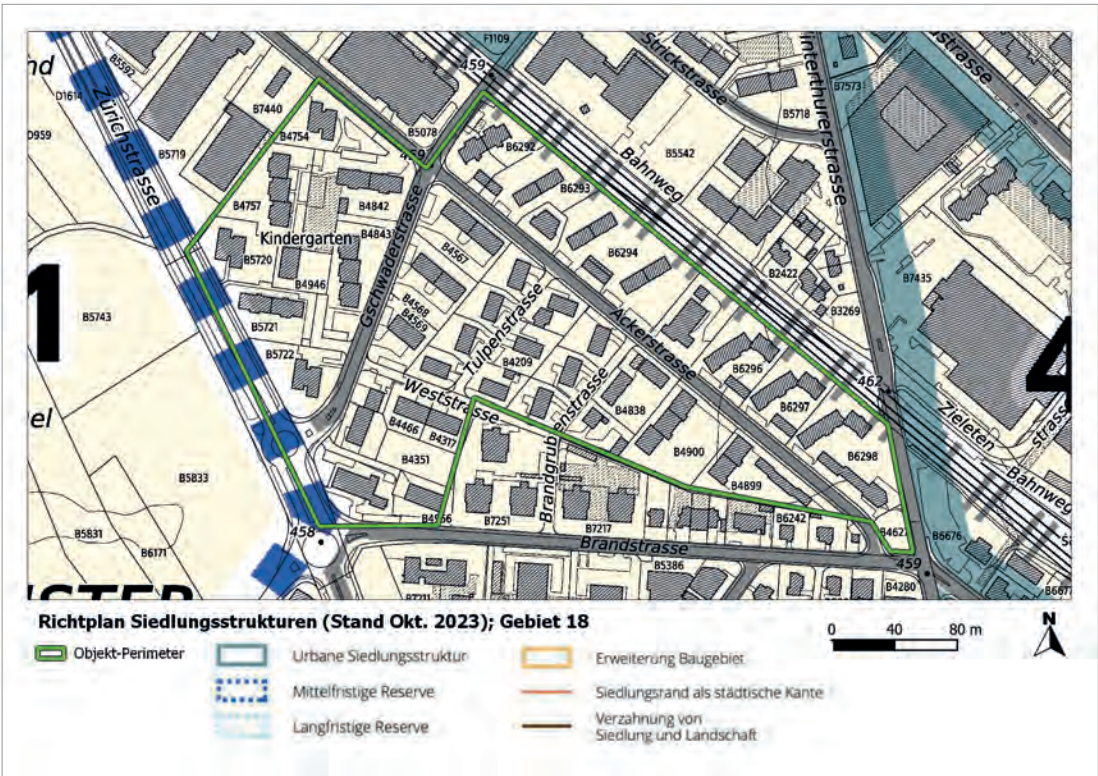


Abb 314:
Richtplan
Siedlungsstrukturen



Abb 315:
Ausbaugrad auf der
Grundlage der rechts-
gültigen Zonenplanung

C Interessenkonflikt und Handlungsbedarf

C1 Bestehen für den Ortsbildteil übergeordnete Instrumente zum Ortsbildschutz?

Für den Ortsbildteil bestehen keine übergeordneten Instrumente zum Ortsbildschutz und es ist kein Inventar- bzw. Schutzobjekt verzeichnet. Der Perimeter liegt vollumfänglich im Bereich für Arealüberbauungen.

Folgende Pläne sind in diesem Ortsbildteil relevant:

☒	Inventarisierte und geschützte Objekte
☒	Baurechtliche Rahmenbedingungen
☒	Bauperiode
☐	Eigentümerstruktur
☐	Detailpläne für die Baugruppen

Übergeordneten Instrumente zum Ortsbildschutz

nein	Es gibt keine übergeordneten Instrumente zum Ortsbildschutz
------	---

Denkmalschutz

nein	Keine Bauten sind geschützt oder inventarisiert
------	---

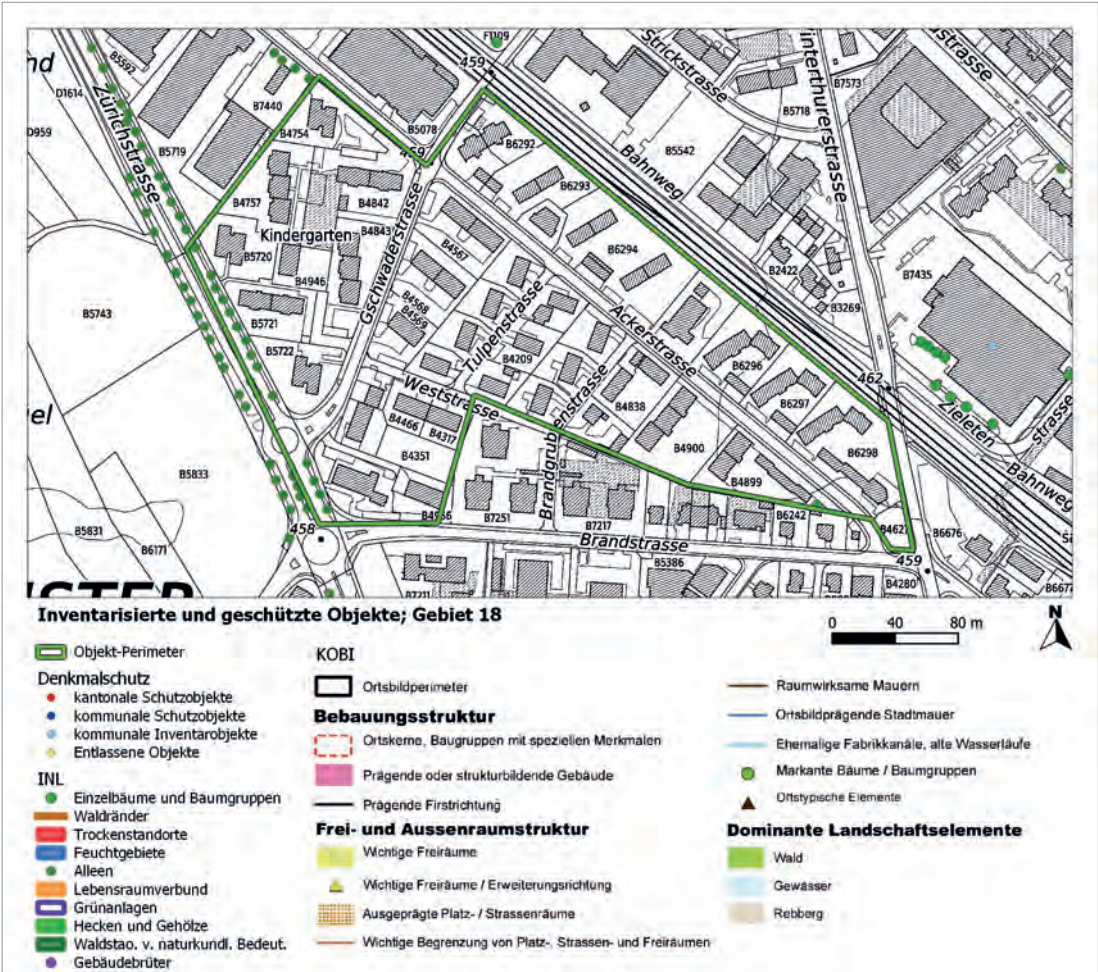


Abb 316:
Inventarisierte und
geschützte Objekte

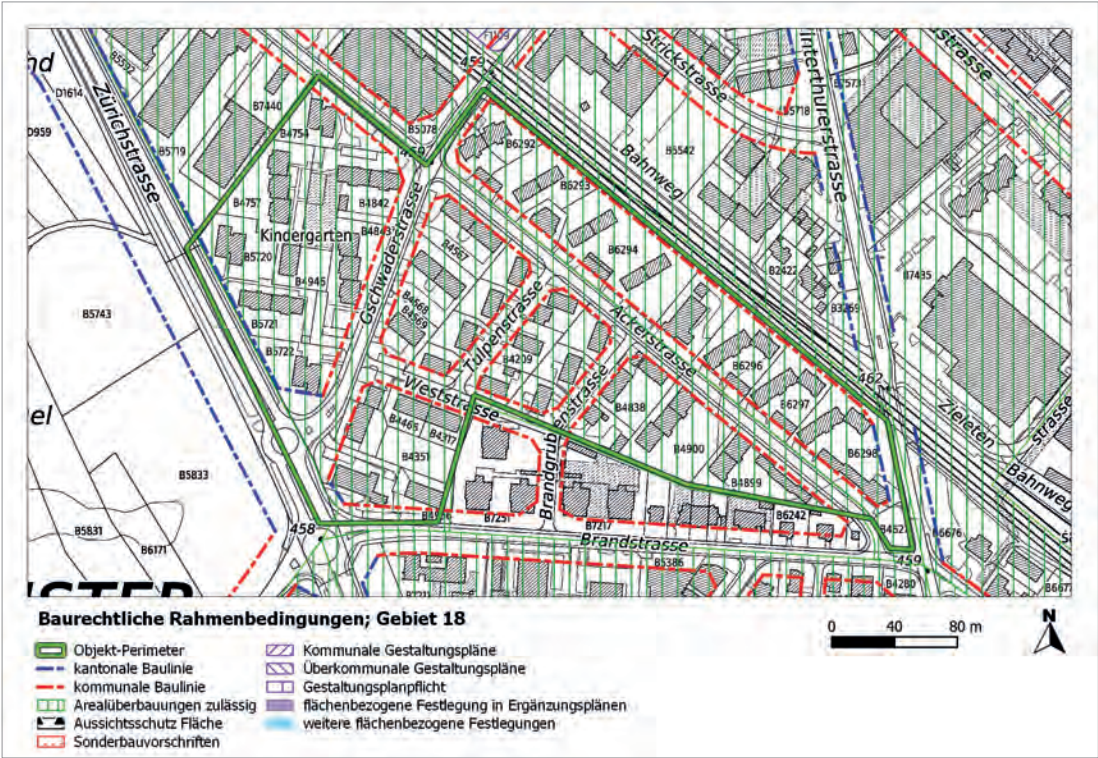


Abb 317:
Baurechtliche
Rahmenbedingungen

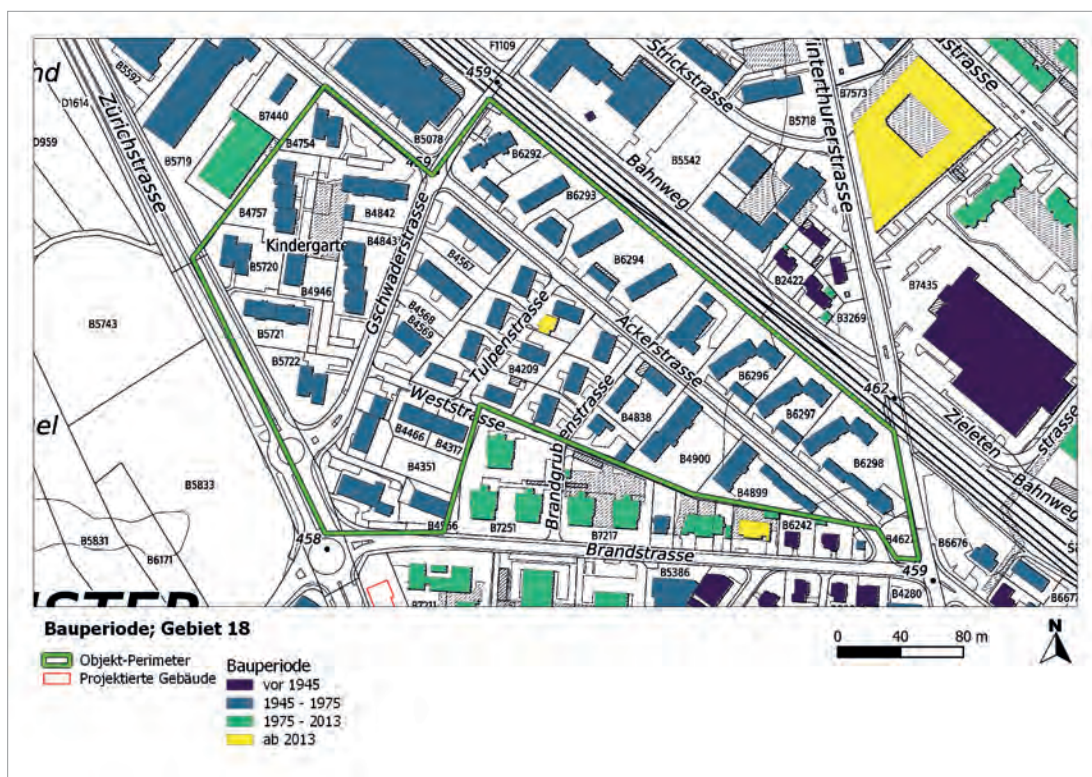


Abb 318:
Bauperiode

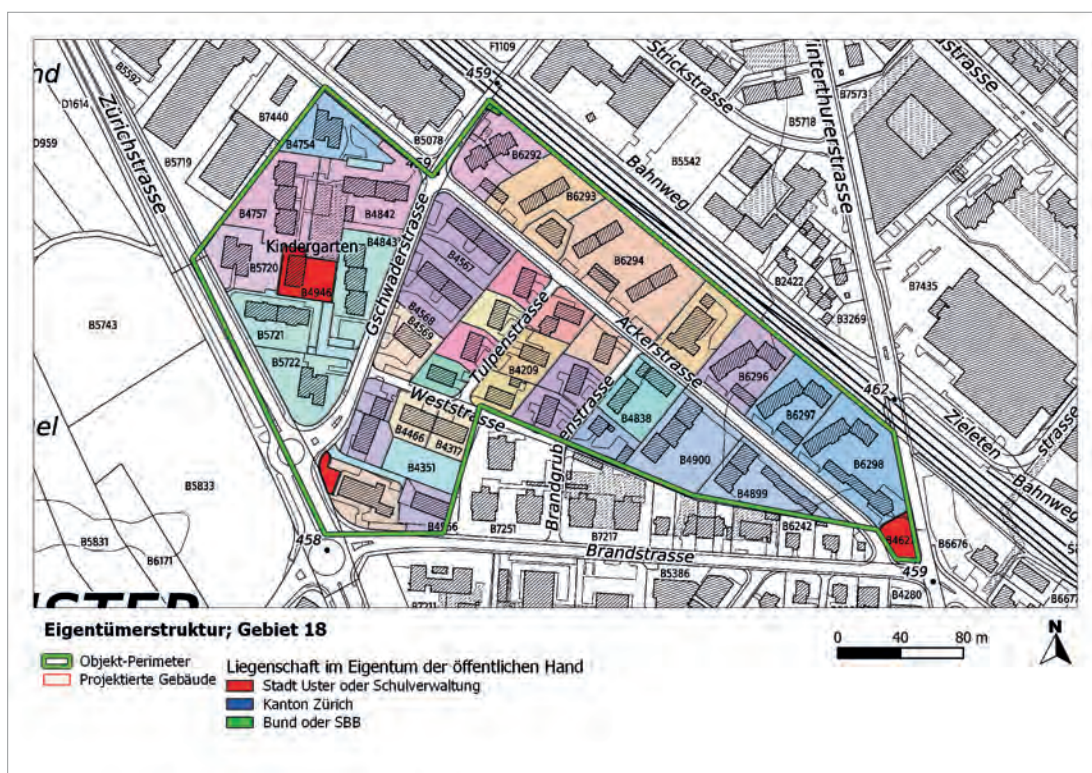


Abb 319:
Eigentümerstruktur

C2 Besteht ein Widerspruch zum Erhaltungsziel des ISOS?

C2.1 Gebiet 18 (B)

Das ISOS schreibt dem Ortsbildteil hohe räumliche und gewisse architekturhistorische Qualitäten sowie eine gewisse Bedeutung zu und legt ein mittleres Erhaltungsziel (B) fest.

- Die hohe räumliche Qualität bezieht sich auf die Grossbauten um Höfe. Hierbei wird weniger die Architektur als die entstehenden Aussenraumqualitäten gewürdigt.
- Die räumliche Qualität bezieht sich auch auf die schräg entlang der Bahnlinie gestaffelten Bauten. Diese Stellung wird aufgrund der Lärmvorbelastung und des Streckenausbaus der SBB auf kommunaler Stufe nicht bestätigt. Die im ISOS beschriebene hohe räumliche Qualität konnte beim Augenschein 2023 nicht bestätigt werden.
- Auf der Grundlage des Richtplans soll dieser Ortsbildteil mit einer zukünftig hohen Dichte weiterentwickelt werden.

Der Abgleich der Vorgaben und Entwicklungsstrategien mit dem Erhaltungsziel des ISOS wird wie folgt zusammengefasst:

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

ISOS - Erhaltungsziel

B	„Erhalten der Substanz“ Alle Bauten, Anlageteile und Freiräume integral erhalten, störende Eingriffe beseitigen
---	--

Widerspruch der rechtsgültigen Planung und des Richtplans zum ISOS-Erhaltungsziel

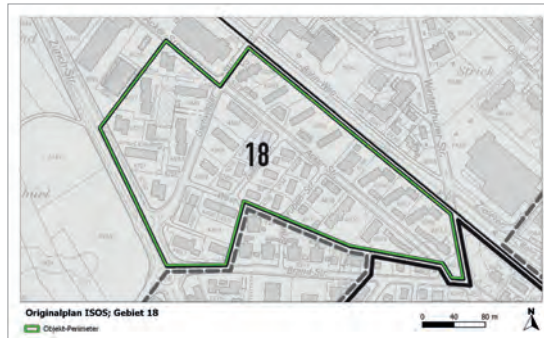
ja	Der Ortsbildteil weist einen Widerspruch auf
----	--

D Fazit und Empfehlungen

D1 Kommunale Einschätzung

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

Erhaltungsziel B



Das ISOS-Erhaltungsziel steht im Widerspruch zur kommunalen Planung.

Das ISOS-Erhaltungsziel wird im Richtplan nicht berücksichtigt.

→ Handlungsbedarf

→ Interessenabwägung erforderlich



D2 Veränderungsvorschläge aufgrund der Gesamtschau aller ISOS-Ortsbildteile:

- Um das Erhaltungsziel B im Richtplan einzuhalten, ist die Bezeichnung *Einhaltung von Siedlungsstruktur und Charakter* angezeigt
(Steht im Widerspruch zur Entwicklungsstrategie der Stadt Uster)

D3 Vorschläge für die Umsetzung:

- Umsetzung als Quartiererhaltungszone, um die Struktur des Ortsbildteils zu wahren
(Steht im Widerspruch zur Entwicklungsstrategie der Stadt Uster)

G 19 - Gehobeneres Wohnquartier am Hangfuss mit orthogonalem Strassennetz



Abb 320: ISOS Uster 5745 Übersichtsplan

A Beschreibung des ISOS und Darstellung der Veränderungen seit der Aufnahme

A1 Würdigung des Ortsbildteils nach ISOS

Im westlichen Hangbereich des Hasenbüels liegt ein Einfamilienhausquartier (19), das sich durch seine kleinparzellierte Struktur mit mehr oder weniger rechtwinkligem Strassennetz von der umliegenden Bebauung (X) abhebt. An drei langen, hangparallel verlaufenden Strassen reihen sich vorwiegend ein- bis zweigeschossige Wohnhäuser, die ihre Giebelseiten zu den Strassen richten. Die kleinen Häuser stehen mittig in niedrig umzäunten Gärten. An der Brunnenwiesenstrasse und im östlichen Bereich befinden sich einige Häuser mit Walmdächern aus dem ersten Drittel des 20. Jahrhunderts. Die übrigen Häuser im Quartier entstanden mehrheitlich in den 1930er- und 1940er-Jahren, die Gruppe gleichartiger L-förmiger Bauten im Westen wohl in den 1950er-Jahren. Von den Querstrassen aus betrachtet öffnet sich der Blick bis zum Waldrand über die mittlerweile ebenfalls überbauten höheren Lagen des Hanges und auf das Schulhaus Hasenbühl mit Walmdach und zentralem Frontgiebel (20.0.2).

Quelle:
ISOS Uster,
2. Fassung März.2012,
S. 34.

Quelle:
ISOS Uster,
2. Fassung März.2012,
S. 19

Legende:

 Besondere Qualitäten
 Gewisse Qualitäten
 Ohne besondere Qualitäten

G 19: Gehobeneres Wohnquartier am Hangfuss mit orthogonalem Strassennetz, vorwiegend regelmässig angeordnete Einfamilienhäuser in Gärten, v.a. 1. H. 20. Jh.

A. 1.1 Räumliche Qualität	/
A. 1.2 Architekturalhistorische Qualität	/
A. 1.3 Bedeutung	/
Erhaltungsziel	B



Abb 321:
Luftbild

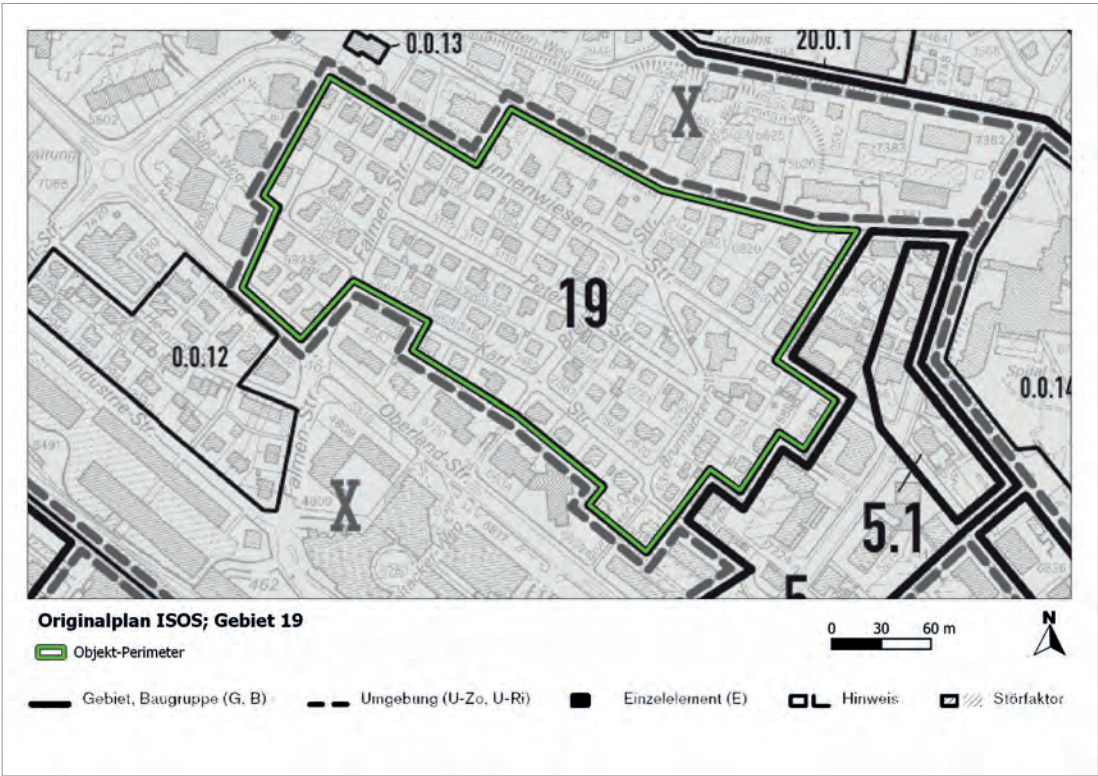


Abb 322:
Originalplan ISOS

A2 Hat sich der Ortsbildteil seit der ISOS-Aufnahme verändert?

Die überwiegende Mehrheit der Fläche des Gebietes ist Wohnzone W2/40. Die Ausnahme bilden die Wohnhäuser, die zur Oberlandstrasse angrenzen und die, die am östlichen Rand des ISOS-Gebietes der Wohnzone mit Gewerbebeileichterung W3/50 angehören.

Der ISOS-Ortsbildteil hat sich seit der ISOS-Aufnahme leicht verändert. Seit 2012 sind fünf Neubauten errichtet worden: zwei kleinere Nebenbauten und drei Wohnhäusern. Diese und die zwei projektierten Gebäude gliedern sich in die bestehende Struktur ein.

Veränderungen:

teilweise	Der ISOS-Ortsbildteil hat sich seit der ISOS-Aufnahme nicht wesentlich verändert
-----------	--

Auswirkungen der Veränderungen:

nein	Die Umbauten und Neubauten verändern die Wirkung des Ortsbildteils nicht
------	--

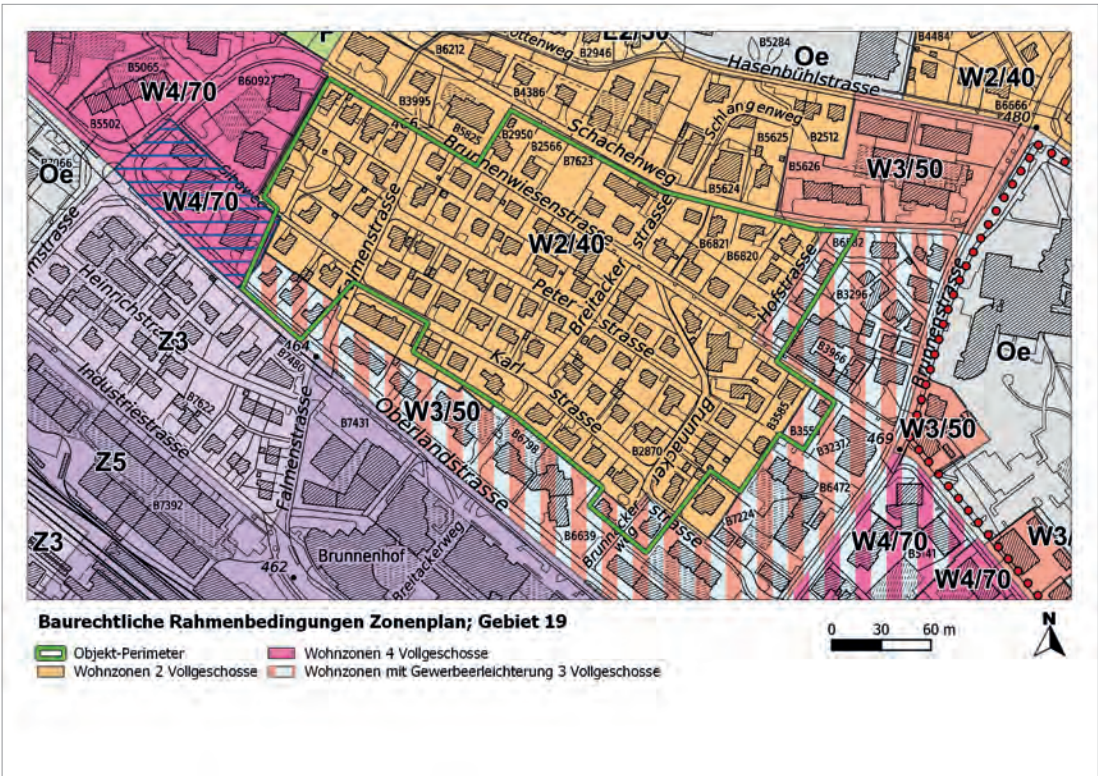


Abb 324:
Zonenplan

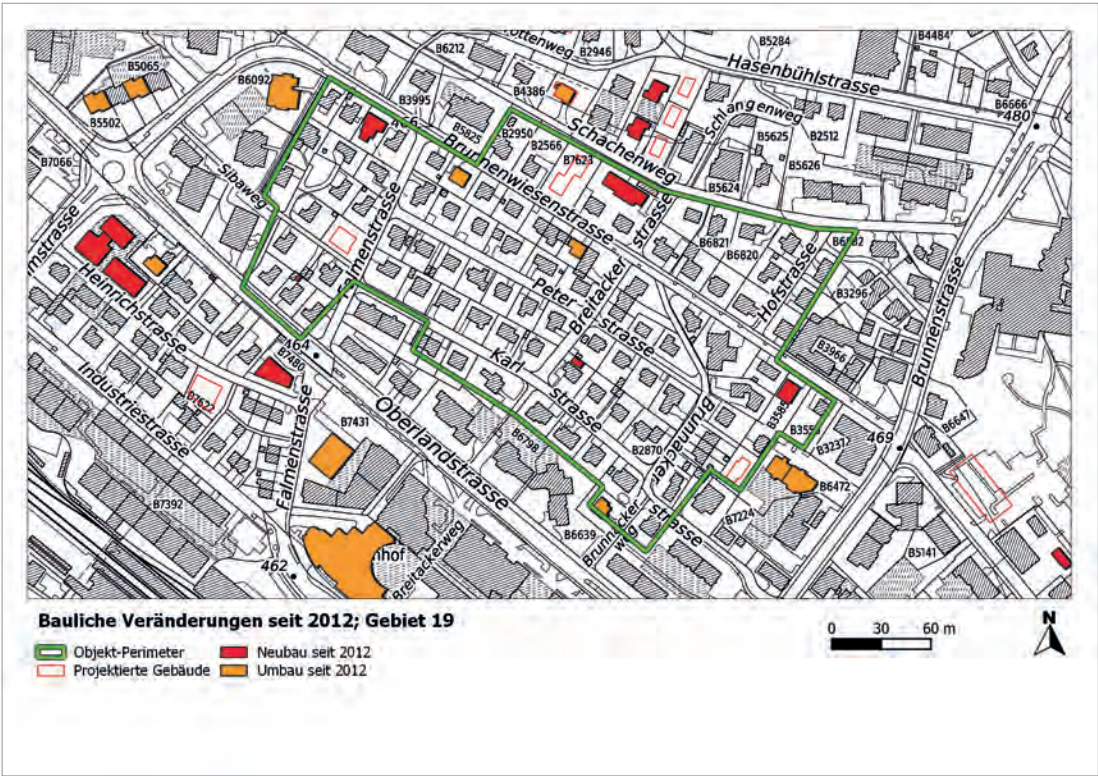


Abb 323:
Veränderungen seit
2012 und bewilligte
Bauprojekte

B Entwicklungsabsichten nach Richtplan Siedlung

B1 Welche Entwicklung gibt der Richtplan Siedlung für den Ortsbildteil vor?

Für das gesamte Gebiet wird die Erhaltung von Siedlungsstruktur und Charakter festgelegt. Die stark durchgrünte Siedlungsstruktur des Brunnenwiesen-Quartiers soll erhalten werden.

Folgende Pläne sind in diesem Ortsbildteil relevant:

- ☒ Richtplan Siedlung Karte I
- ☐ Richtplan Landschaft
- ☐ Richtplan Verkehr

Entwicklungsabsicht

nein	Keine Entwicklungsabsicht
------	---------------------------

Abweichungen zur heutigen Planung:

nein	Die rechtsgültige Planung wird weitgehend übernommen
------	--

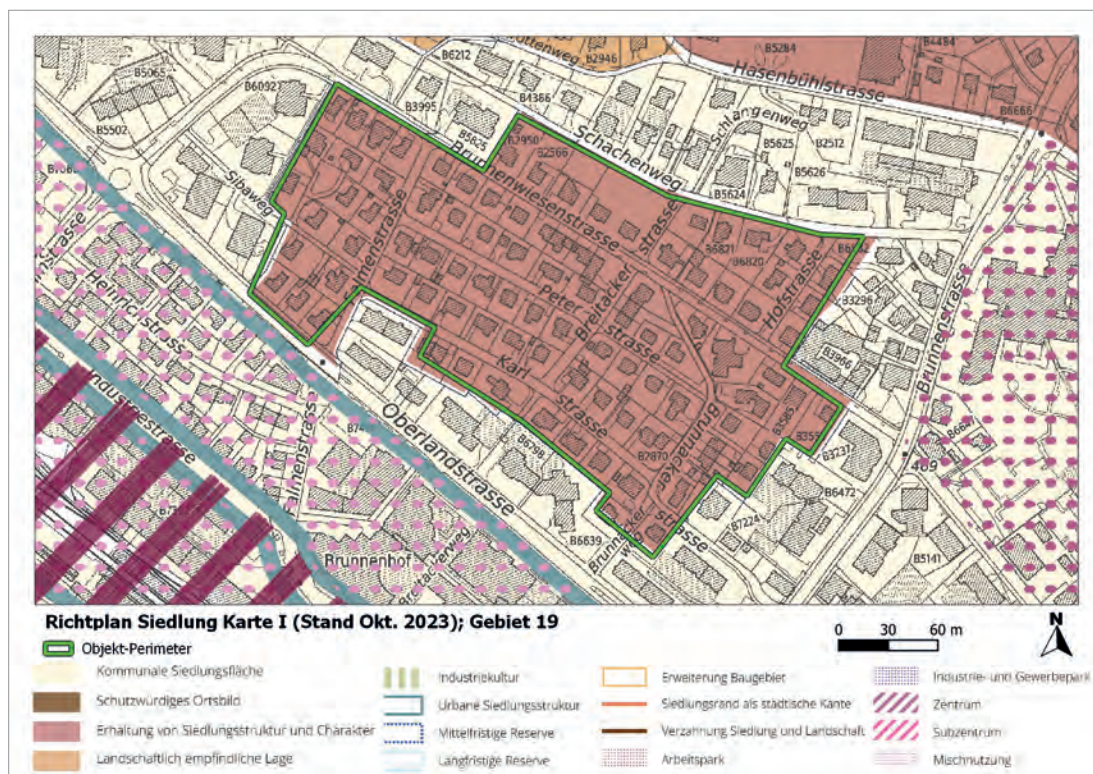


Abb 325:
Richtplan
Siedlung Karte I

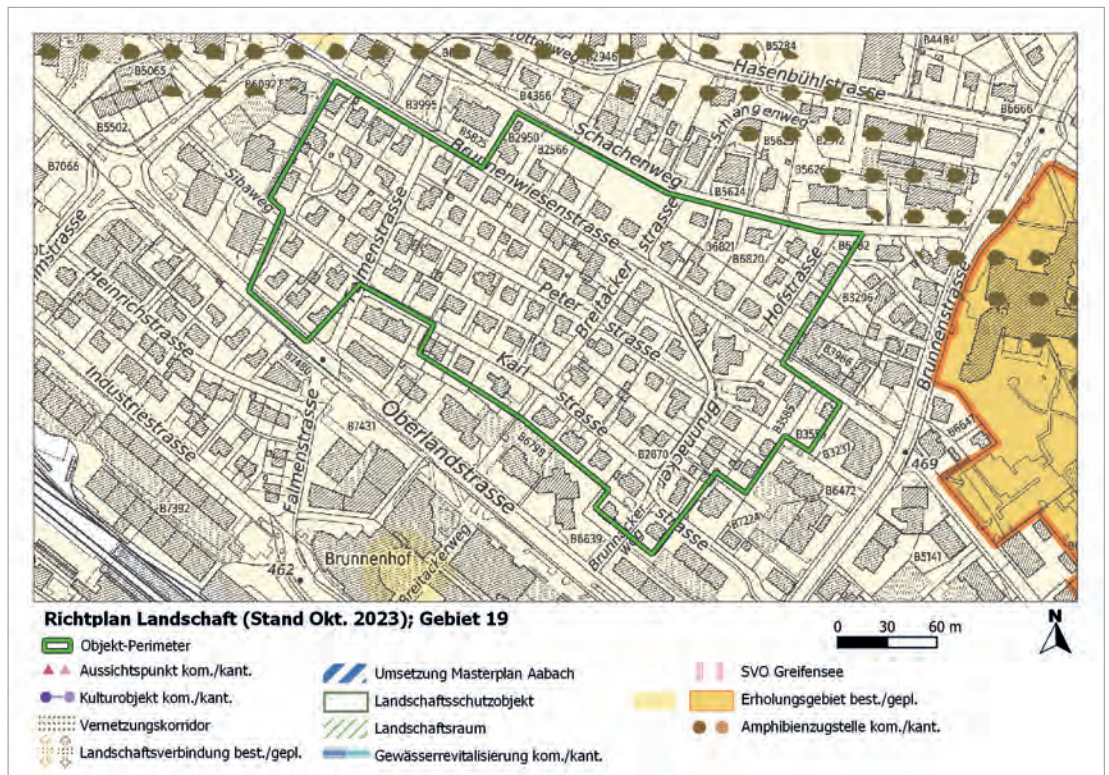


Abb 326:
Richtplan
Landschaft

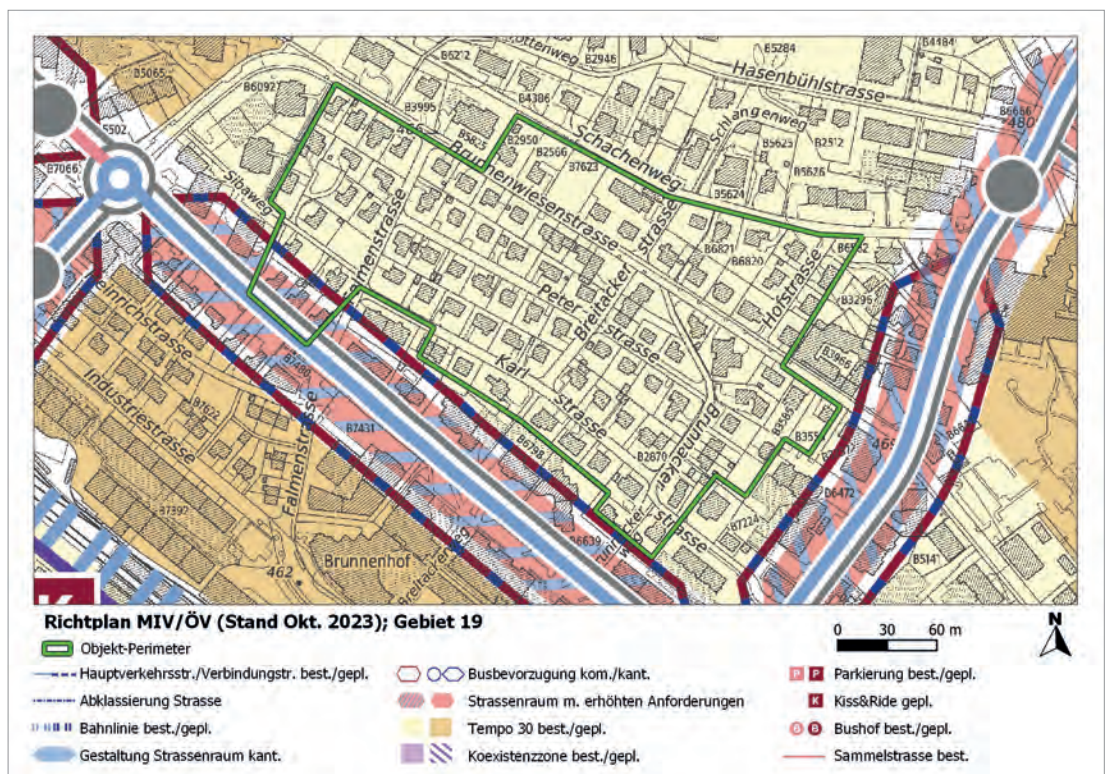


Abb 327:
Richtplan
Mobilität Karte I

B2 Welche künftige Nutzungsintensität gibt der Richtplan für den Ortsbildteil vor?

Die angestrebten Dichten entsprechen mehrheitlich der aktuellen Zonierung. Die zweite Häuserreihe nördlich der Oberlandstrasse weist aufgrund der Dichtekarte eine Aufzonung auf. Aufgrund der Zuweisung zur mittleren Dichte besteht entlang der Brunnen- und Oberlandstrasse ein Aufzonungspotenzial. Ein gewisses Innenentwicklungspotenzial besteht aufgrund des mittleren Ausbaugrads.

Folgende Pläne sind in diesem Ortsbildteil relevant:

- ☒ Richtplan bauliche Dichte
- ☒ Richtplan Siedlungsstrukturen
- ☒ Ausbaugrad Zonenplanung

Nutzungsintensivierung

teilweise	Nutzungsintensivierung südlich der Karlstrasse
-----------	--

Abweichungen zur heutigen Planung:

nein	Die rechtsgültige Planung wird weitgehend übernommen
------	--

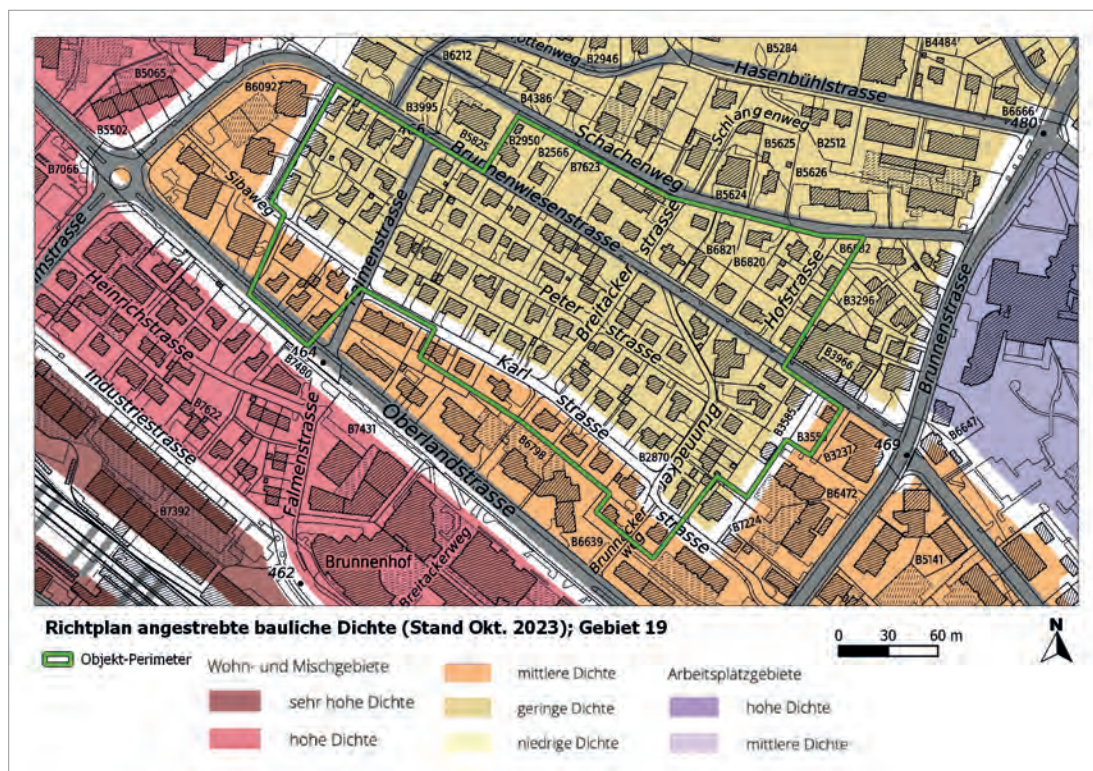


Abb 328:
Richtplan angestrebte
bauliche Dichte

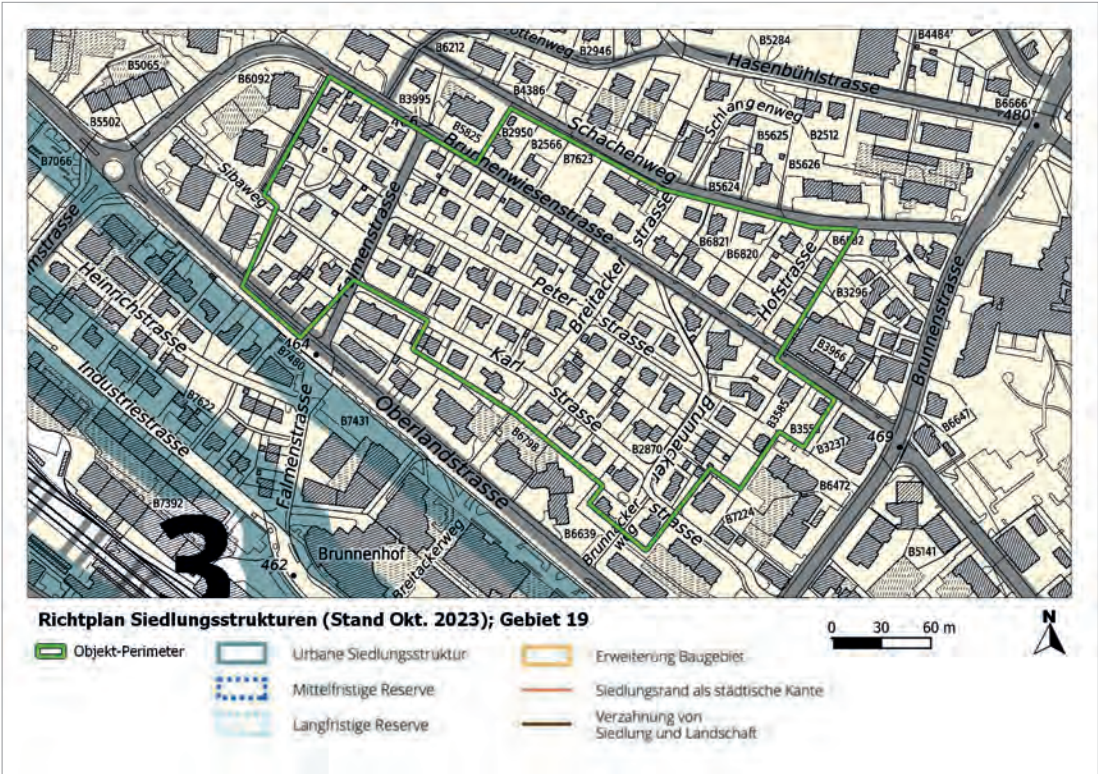


Abb 329:
Richtplan
Siedlungsstrukturen

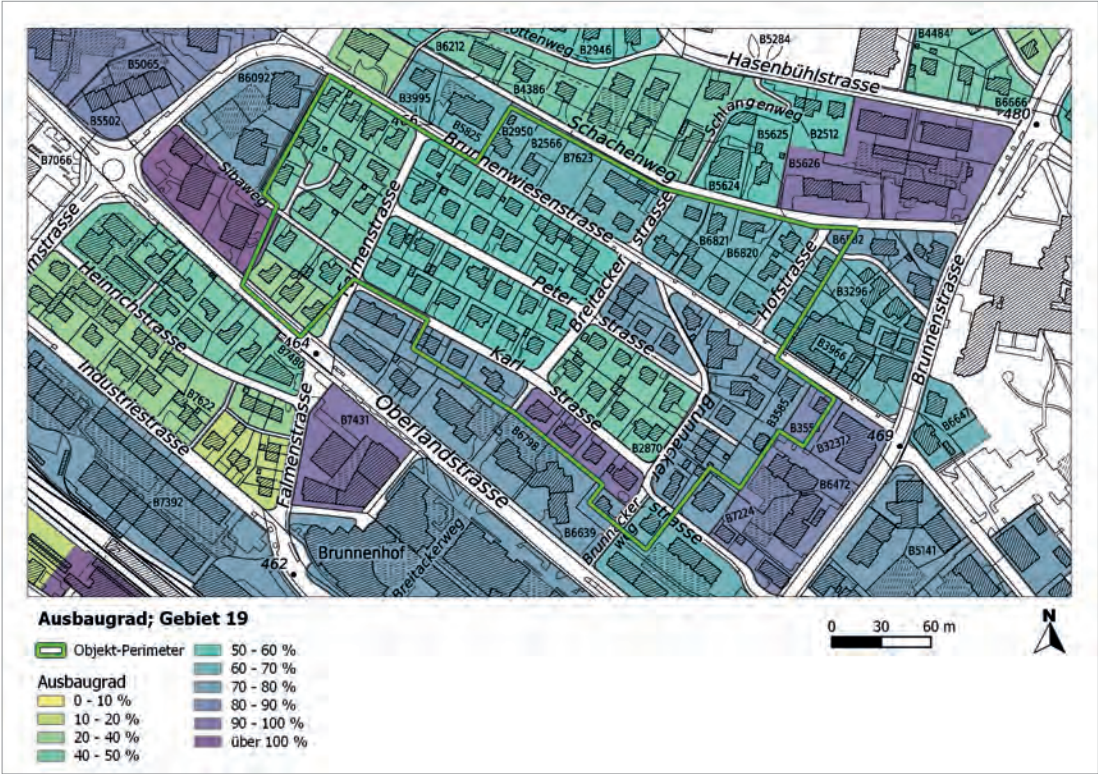


Abb 330:
Ausbaugrad auf der
Grundlage der rechts-
gültigen Zonenplanung

C Interessenkonflikt und Handlungsbedarf

C1 Bestehen für den Ortsbildteil übergeordnete Instrumente zum Ortsbildschutz?

Für den Ortsbildteil bestehen keine übergeordneten Instrumente zum Ortsbildschutz. Das komplette ISOS-Gebiet ist im Perimeter für Arealüberbauungen. Die Baulinien entlang der Brunnenstrasse sichern die Vorgärten in diesem Bereich.

Folgende Pläne sind in diesem Ortsbildteil relevant:

☒	Inventarisierte und geschützte Objekte
☒	Baurechtliche Rahmenbedingungen
☒	Bauperiode
☐	Eigentümerstruktur
☐	Detailpläne für die Baugruppen

Der Ortsbildteil beinhaltet 8 kommunale Inventarobjekte und einen markanten Baum.

Übergeordneten Instrumente zum Ortsbildschutz

nein	Es gibt keine übergeordneten Instrumente zum Ortsbildschutz
------	---

Denkmalschutz

teilweise	Einzelne Bauten geschützt oder inventarisiert
-----------	---

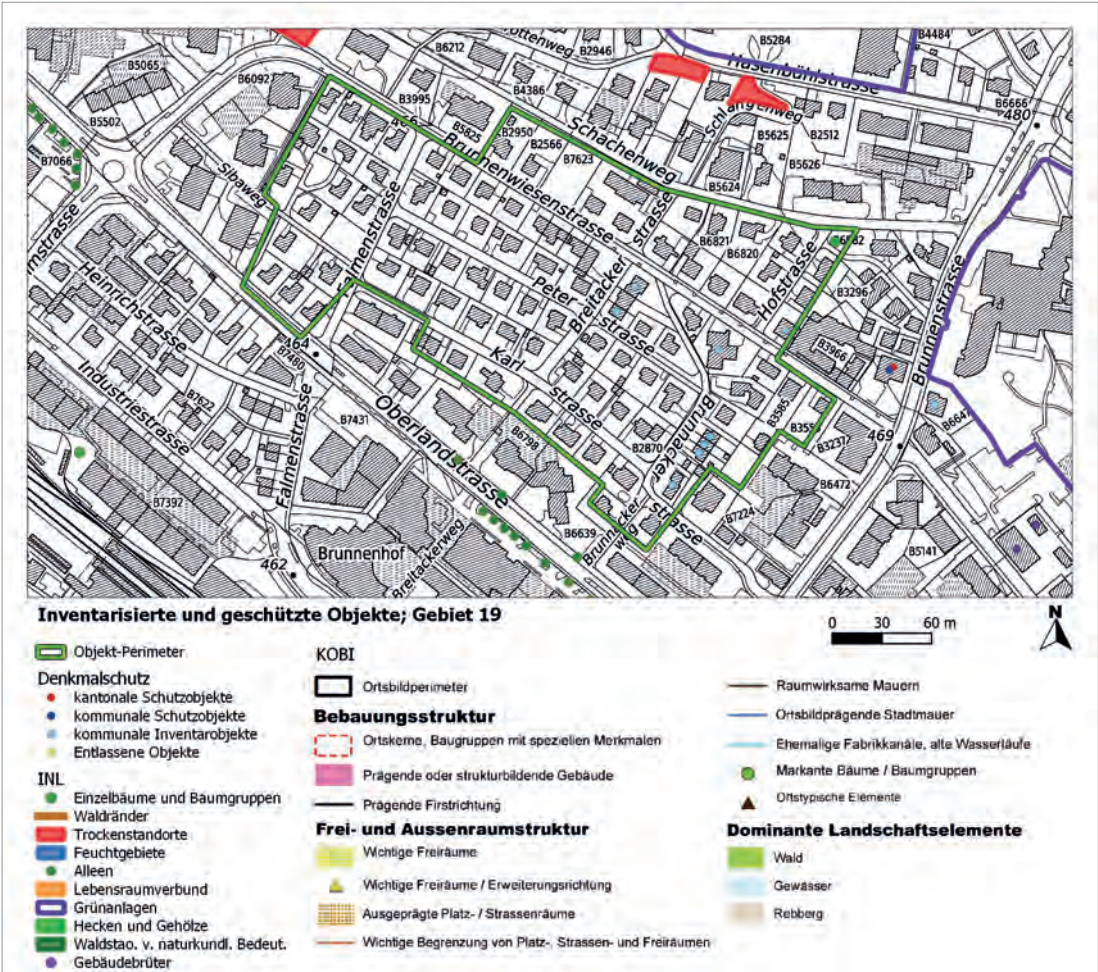


Abb 331:
Inventarisierte und
geschützte Objekte

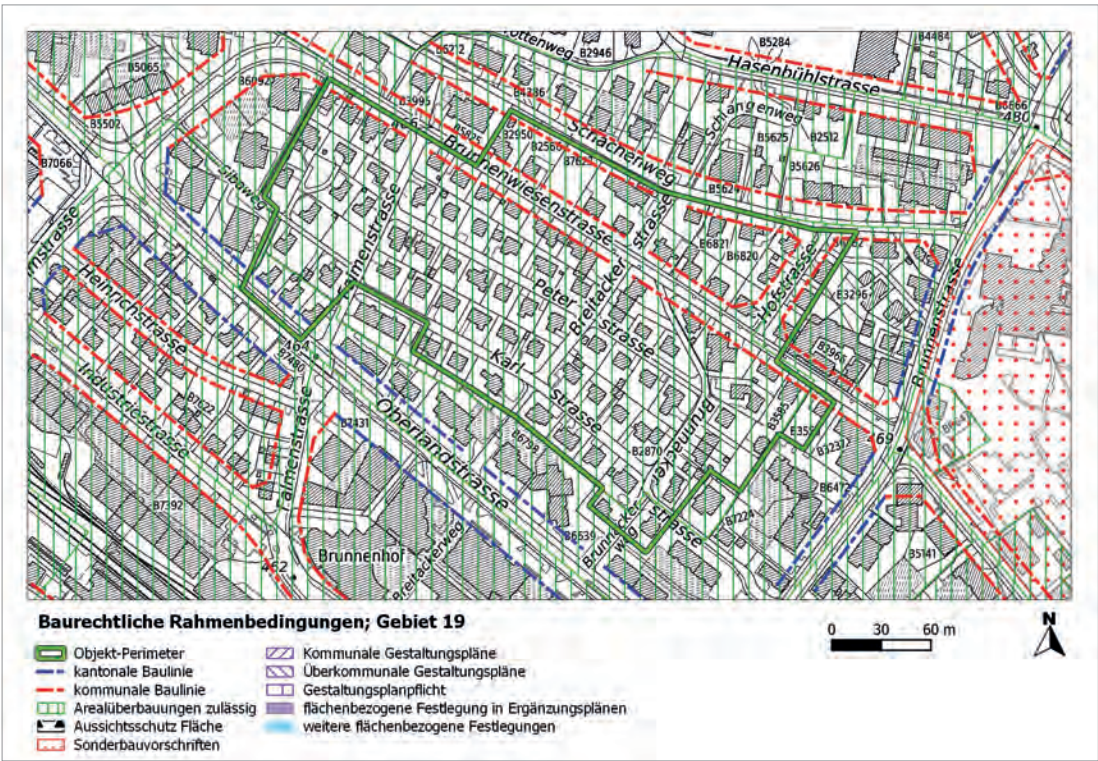


Abb 332:
Baurechtliche
Rahmenbedingungen

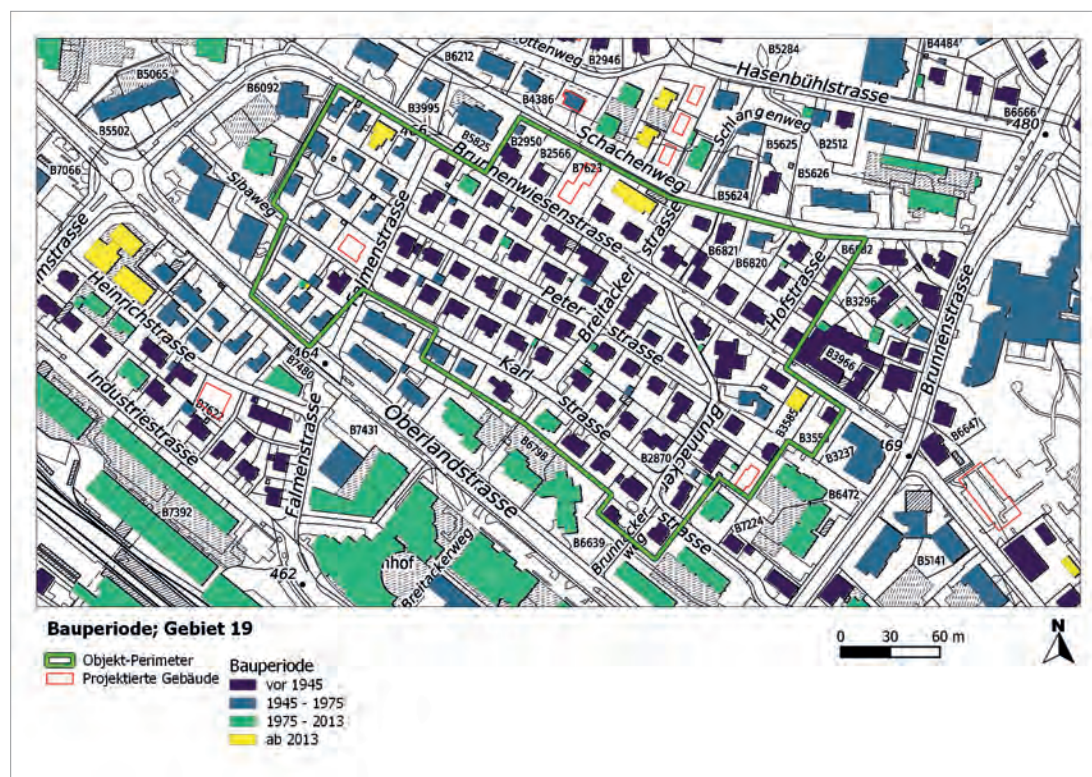


Abb 333:
Bauperiode

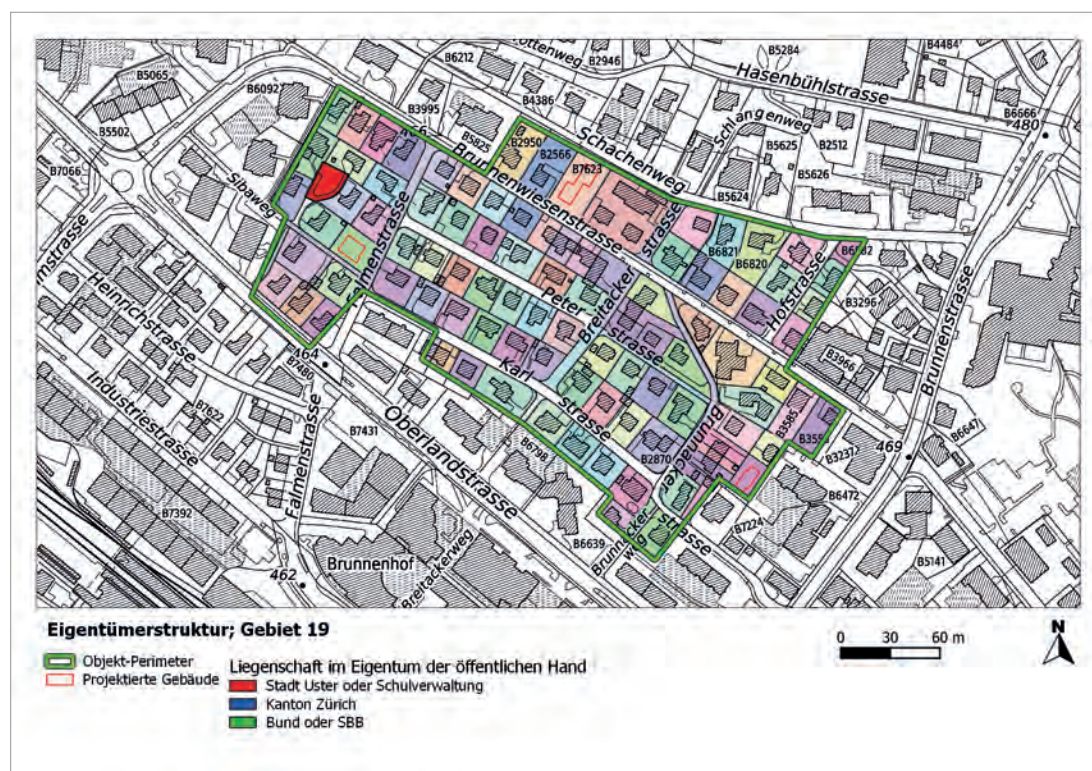


Abb 334:
Eigentümerstruktur

C2 Besteht ein Widerspruch zum Erhaltungsziel des ISOS?

C2.1 Gebiet 19 (B)

Das ISOS schreibt dem Ortsbildteil gewisse räumliche und architekturhistorische Qualitäten sowie eine gewisse Bedeutung zu. Für den Ortsbildteil gilt ein eher hohes Erhaltungsziel (B).

- *Das ISOS-Gebiet kennzeichnen das orthogonale Strassennetz und die kleinteilige Parzellierung, die dadurch entstehende einheitliche Bebauungsstruktur führt zu einem homogenen Einfamilienhausquartier. Die Wohnhäuser haben ein bis zwei Geschosse und sind mit einem Zaun umfriedet.*

Der Abgleich der Vorgaben und Entwicklungsstrategien mit dem Erhaltungsziel des ISOS wird wie folgt zusammengefasst:

- *Der Richtplan definiert das Gebiet zum Erhalt von Siedlungsstruktur und Charakter und trägt somit dem ISOS Rechnung.*

Das ISOS-Erhaltungsziel wird im Richtplan berücksichtigt.

ISOS - Erhaltungsziel

B	„Erhalten der Struktur“ Anordnung und Gestalt der Bauten und Freiräume bewahren, für die Struktur wesentliche Elemente und Merkmale integral erhalten
---	--

Widerspruch der rechtsgültigen Planung und des Richtplans zum ISOS-Erhaltungsziel

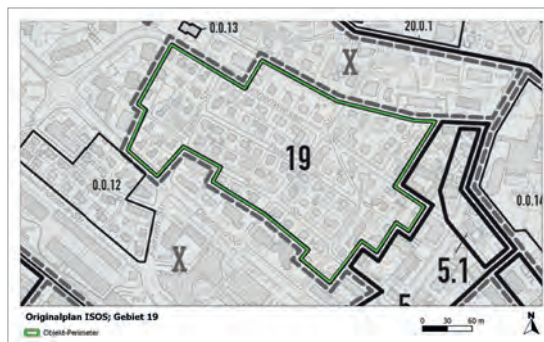
nein	Der Ortsbildteil weist keinen Widerspruch auf
------	---

D Fazit und Empfehlungen

D1 Kommunale Einschätzung

G 19: Gehobeneres Wohnquartier am Hangfuss mit orthogonalem Strassennetz, vorwiegend regelmässig angeordnete Einfamilienhäuser in Gärten, v.a. 1. H. 20. Jh.

Erhaltungsziel B



Das ISOS-Erhaltungsziel steht nicht im Widerspruch zur kommunalen Planung.

Die Schutzkonzeption ist ausreichend angewendet.

Das ISOS-Erhaltungsziel wird im Richtplan berücksichtigt.

→ Kein Handlungsbedarf

→ Keine Interessenabwägung erforderlich



D2 Veränderungsvorschläge aufgrund der Gesamtschau aller ISOS-Ortsbildteile:

→ Keine Vorschläge für den Richtplan

D3 Vorschläge für die Umsetzung:

→ Keine Vorschläge für die Umsetzung

G 20 - Wohnquartier auf Hangkrete



Abb 335: ISOS Uster 5745 Übersichtsplan

A Beschreibung des ISOS und Darstellung der Veränderungen seit der Aufnahme

A1 Würdigung des Ortsbildteils nach ISOS

Von den Querstrassen aus betrachtet öffnet sich der Blick bis zum Waldrand über die mittlerweile ebenfalls überbauten höheren Lagen des Hanges und auf das Schulhaus Hasenbühl mit Walmdach und zentralem Frontgiebel (20.0.2). Vom Schulareal gegen Osten zieht sich über die hangaufwärts führende Ausfallstrasse eine Querspange mit Wohnhäusern (20), welche den Ortsbildteil im Norden abschliessen. Im Bereich östlich der Ausfallstrasse sind die Häuser in regelmässigen Reihen entlang kurzer hangparalleler Strassen angeordnet. Neben kleinen Giebelbauten finden sich hier auch etwas grössere Gebäude mit Walm-, Krüppelwalm- oder Mansarddächern, die vom Heimatstil geprägt sind. Abgetrennt durch ein Garten- und Parkareal um einige Villen sowie durch neuere Wohnhäuser bildet eine kleine Siedlung den östlichen Abschluss des Gebiets (20.0.3).

Die Siedlung beeindruckt durch ihre Geschlossenheit und die Einheitlichkeit der Häuser. Die zweigeschossigen Satteldachbauten der 1940er-Jahre sind planmässig angeordnet: Zwischen zwei Reihen mit zum Hang traufständigen Doppel-einfamilienhäusern liegt eine dritte mit giebelständigen Einfamilienhäusern.

Quelle:
ISOS Uster,
2. Fassung März.2012,
S. 34.

G 20: Wohnquartier auf Hangkrete, mehrheitlich regelmässig angeordnete Einfamilien- und Doppelhäuser in Gärten, v.a. 1. H. 20 Jh., vereinzelte neuere Bauten

A. 1.1 Räumliche Qualität	/
A. 1.2 Architektuhistorische Qualität	/
A. 1.3 Bedeutung	/
Erhaltungsziel	B

Legende:
 Besondere Qualitäten
 Gewisse Qualitäten
 Ohne besondere Qualitäten

G 20: Wohnquartier auf Hangkrete, mehrheitlich regelmässig angeordnete Einfamilien- und Doppelhäuser in Gärten, v.a. 1. H. 20 Jh., vereinzelte neuere Bauten

20.0.1	Schulareal Hasenbühl, Altbau im Zentrum umgeben von verschiedenen neueren Schulgebäuden, asphaltiertem Pausenplatz und Sportanlage, 20./A. 21Jh.	Hinweis
E 20.0.2	Schulhaus Hasenbühl in exponierter Lage am Hang, dreigeschossiger Walmdachbau mit Frontgiebel und zugehöriger Turnhalle, 1912-14	Erhaltungsziel A Hinweis
20.0.3	Genossenschaftssiedlung mit gleichartigen Einfamilien- und Doppelhäusern in Gärten, 1945	Hinweis

Quelle:
ISOS Uster,
2. Fassung März.2012,
S. 19



Abb 336:
Luftbild

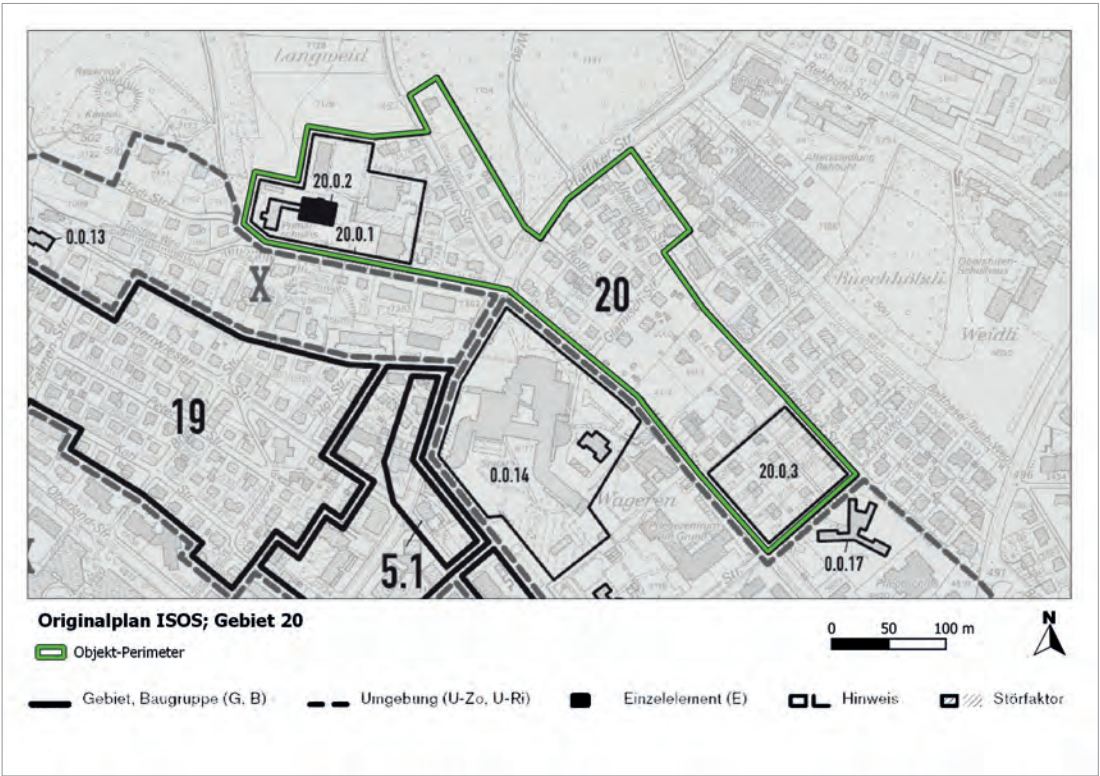


Abb 337:
Originalplan ISOS

A2 Hat sich der Ortsbildteil seit der ISOS-Aufnahme verändert?

Im Westen bildet die Schule eine Einheit, die der Zone für öffentliche Bauten zugewiesen ist. Die angrenzenden Wohnhäuser oberhalb der Hasenbühlstrasse und das Quartier zwischen der Wagerenstrasse und der Alpenblickstrasse sind Wohnzone W2/40. Nördlich der Alpenblickstrasse liegen noch vier Häuser in der Wohnzone W2/30.

Der ISOS-Ortsbildteil hat sich seit der ISOS-Aufnahme nicht verändert. Es gab in der abgebildeten Zeitspanne nur Umbauten, die die Struktur des Gebietes nicht verändert haben. Das mittlerweile realisierte Projekt für einen Anbau an der Rothstrasse; als einzelner Eingriff hat er keine übergeordnete Auswirkung auf das Gebiet. Für das Ostende sind zeitnahe Entwicklungsabsichten zur Ausnutzung der Regelbauweise bekannt. Diese führen zu Veränderungen im Ortsbildteil.

Veränderungen:

teilweise	Der ISOS-Ortsbildteil hat sich seit der ISOS-Aufnahme teilweise verändert
-----------	---

Auswirkungen der Veränderungen:

nein	Die Umbauten und die Neubauten verändern die Wirkung des Ortsbildteils nicht
------	--

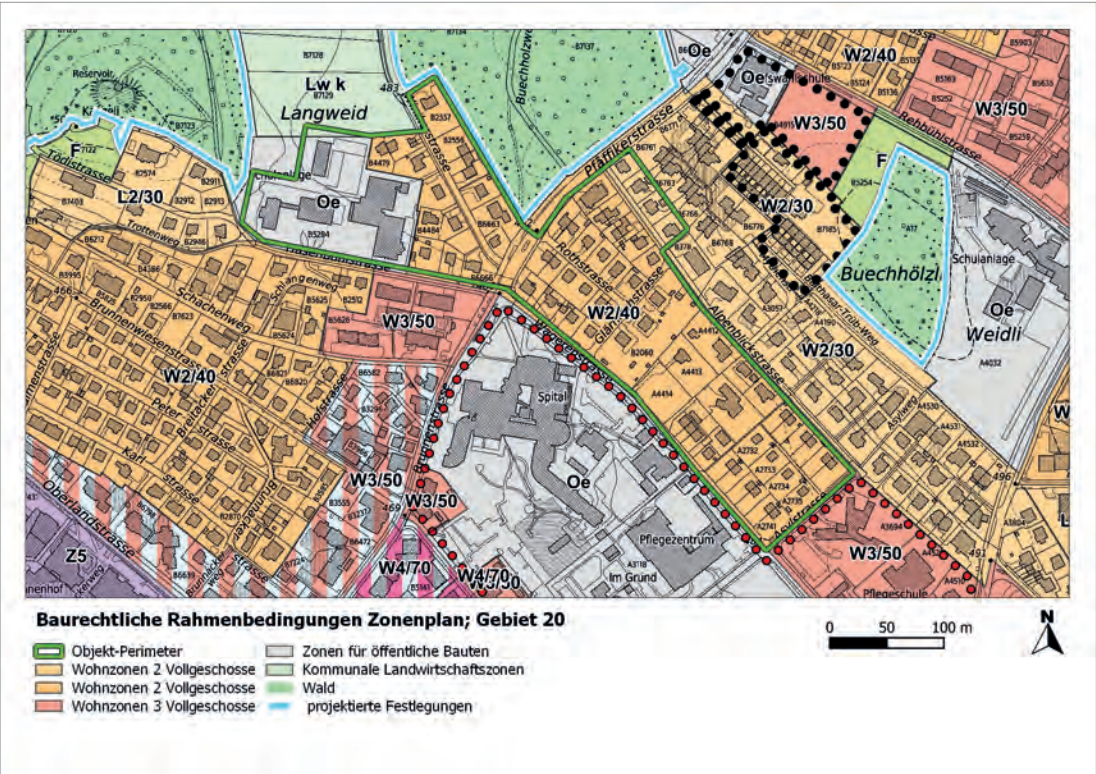


Abb 339:
Zonenplan

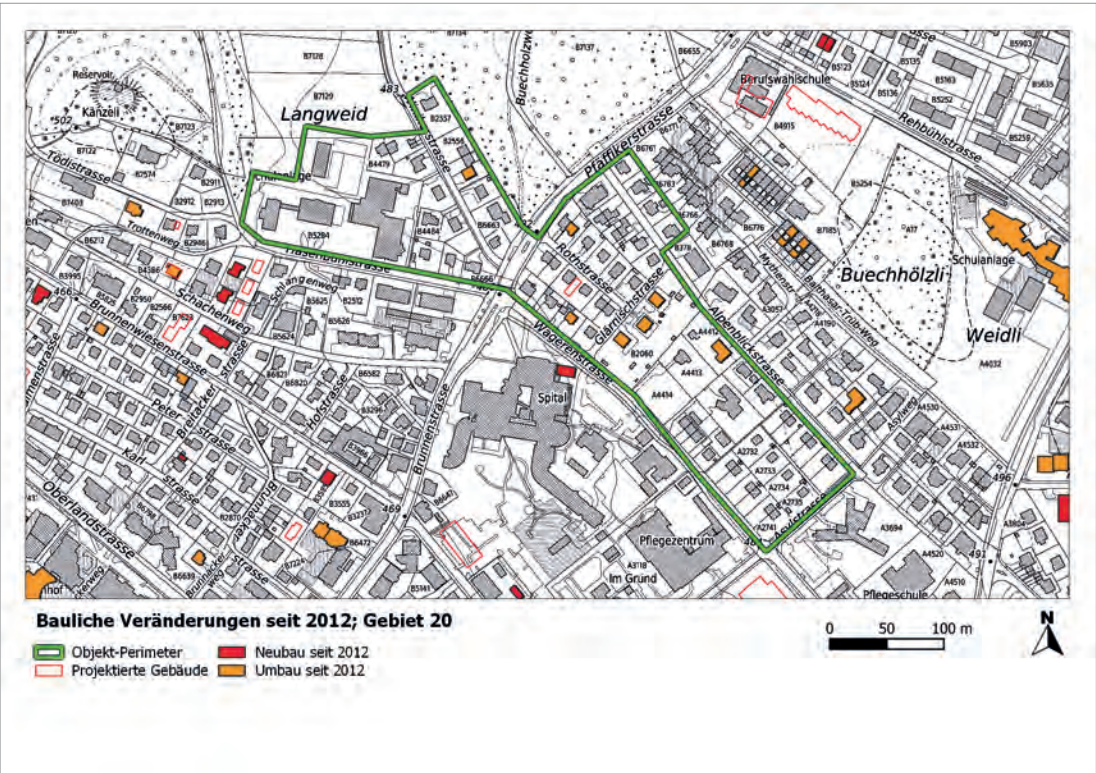


Abb 338:
Veränderungen seit
2012 und bewilligte
Bauprojekte

B Entwicklungsabsichten nach Richtplan Siedlung

B1 Welche Entwicklung gibt der Richtplan Siedlung für den Ortsbildteil vor?

Abgesehen von den vier Parzellen nördlich der Alpenblickstrasse ist für das gesamte Gebiet die Erhaltung von der stark durchgrünter Siedlungsstruktur und Charakter festgelegt.

Folgende Pläne sind in diesem Ortsbildteil relevant:

- ☒ Richtplan Siedlung Karte I
- ☐ Richtplan Landschaft
- ☐ Richtplan Verkehr

Entwicklungsabsicht

nein	Keine Entwicklungsabsicht
------	---------------------------

Abweichungen zur heutigen Planung:

nein	Die rechtsgültige Planung wird weitgehend übernommen
------	--

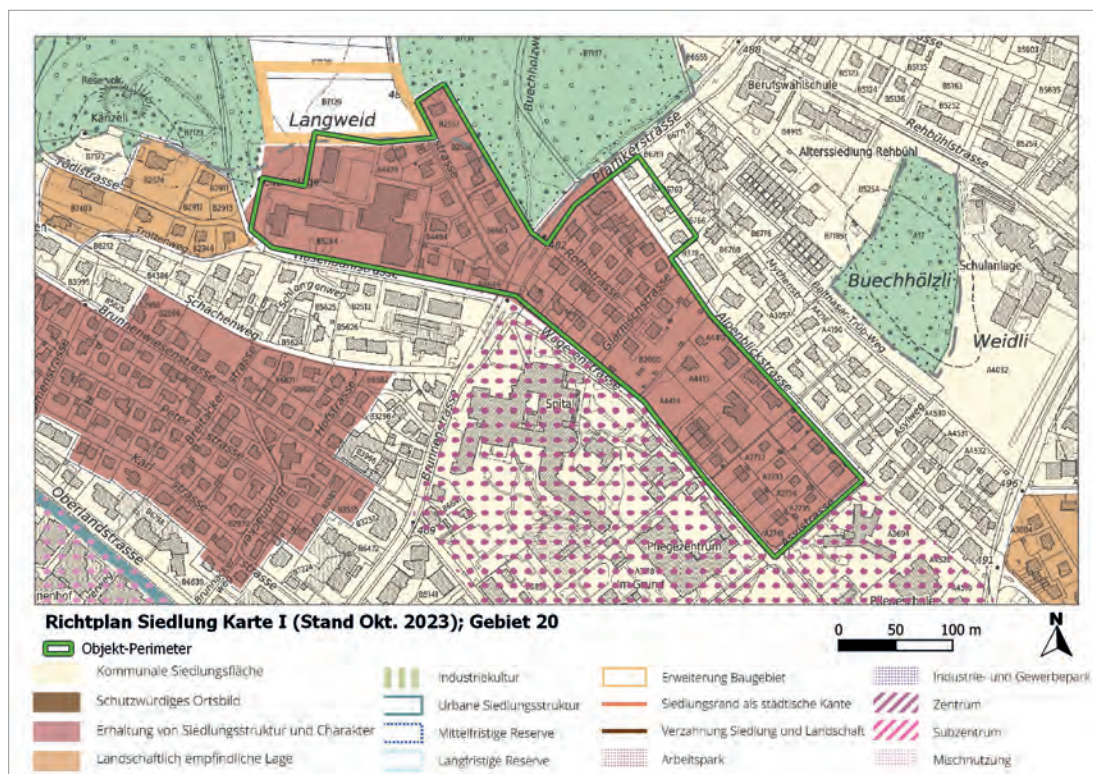


Abb 340:
Richtplan
Siedlung Karte I

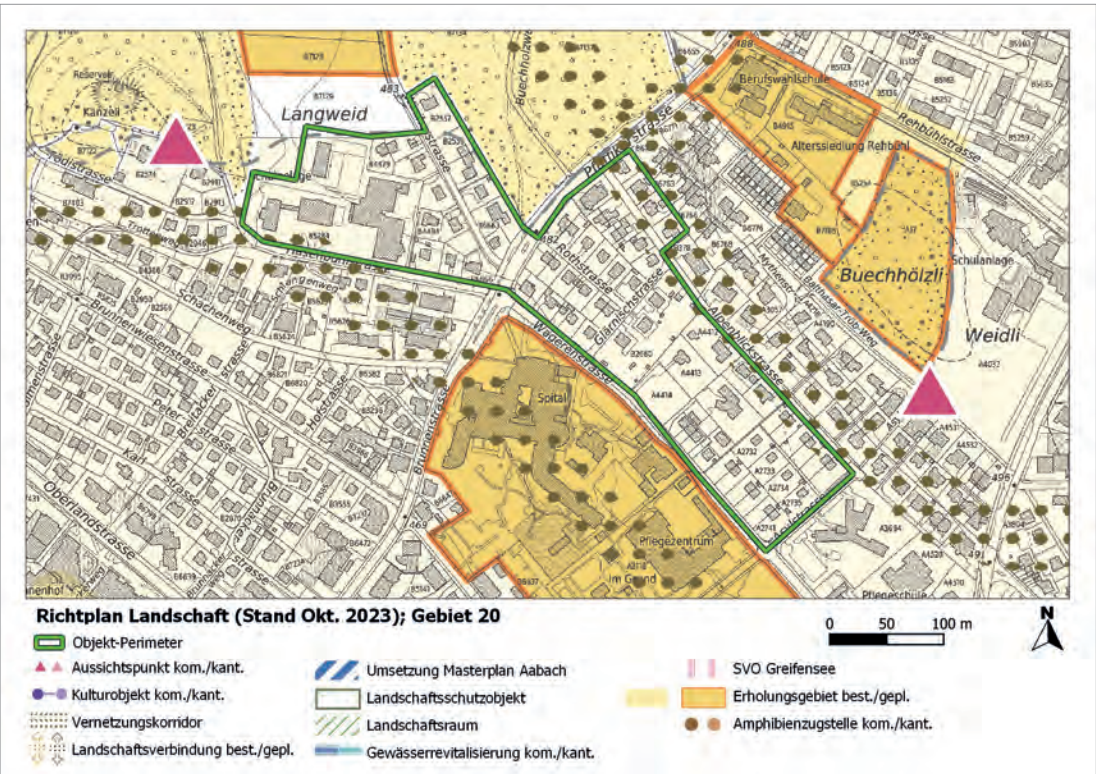


Abb 341:
Richtplan
Landschaft

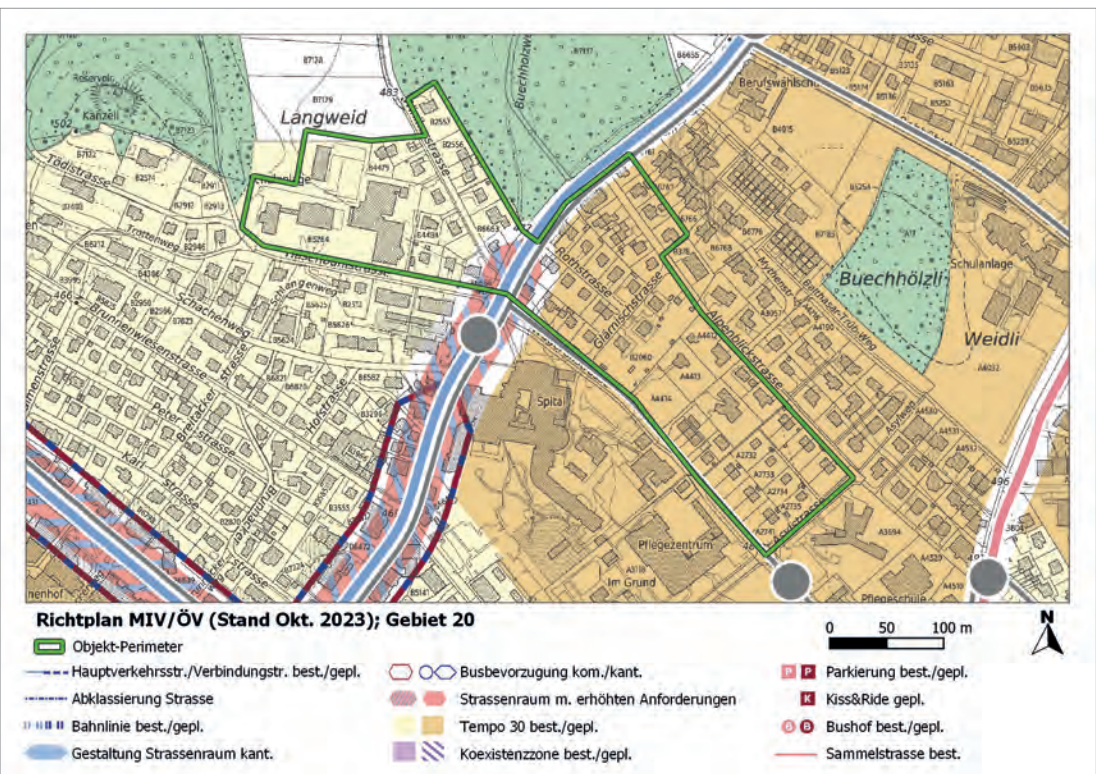


Abb 342:
Richtplan
Mobilität Karte I

B2 Welche künftige Nutzungsintensität gibt der Richtplan für den Ortsbildteil vor?

Die angestrebte geringe Dichte entspricht der aktuellen Zonierung. Aufgrund der Zuweisung zur geringen Dichte besteht ein Aufzoningspotenzial. Teilweise besteht ein sehr tiefer Ausbaugrad, insbesondere im östlichen Bereich und nördlich der Winikerstrasse.

Folgende Pläne sind in diesem Ortsbildteil relevant:

- ☒ Richtplan bauliche Dichte
- ☐ Richtplan Siedlungsstrukturen
- ☒ Ausbaugrad Zonenplanung

Nutzungsintensivierung

ja	Im östlichen Bereich und nördlich der Winikerstrasse
----	--

Abweichungen zur heutigen Planung:

nein	Die rechtsgültige Planung wird weitgehend übernommen
------	--

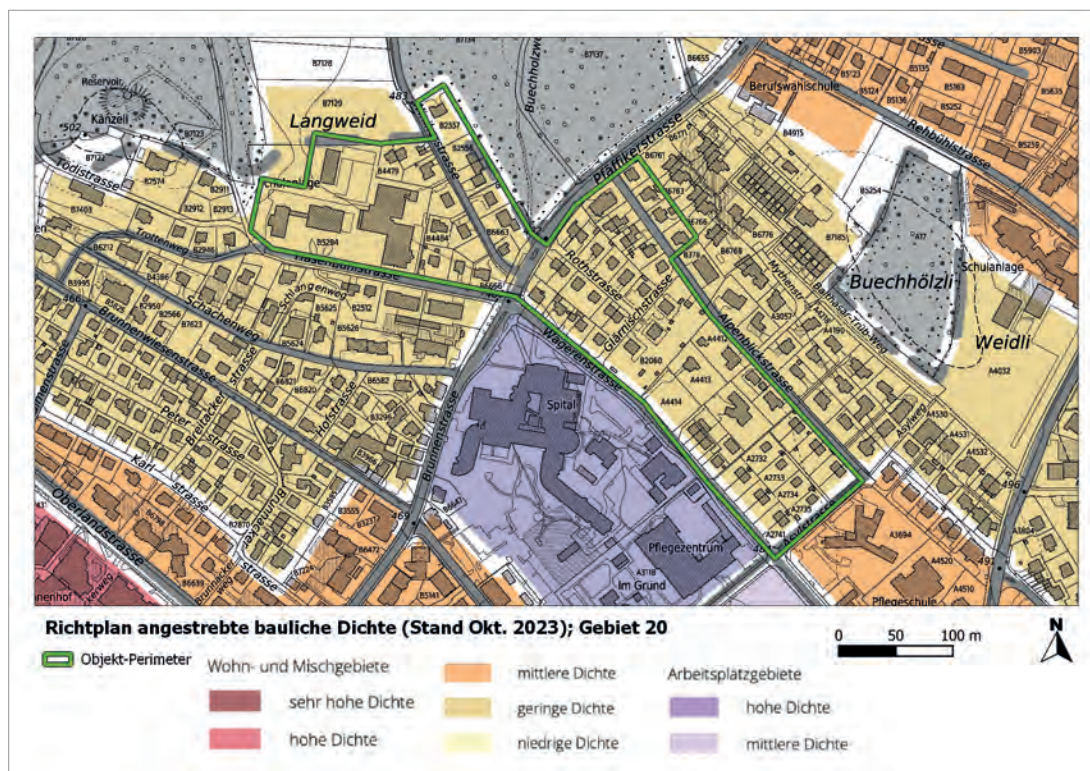


Abb 343:
Richtplan angestrebte
bauliche Dichte

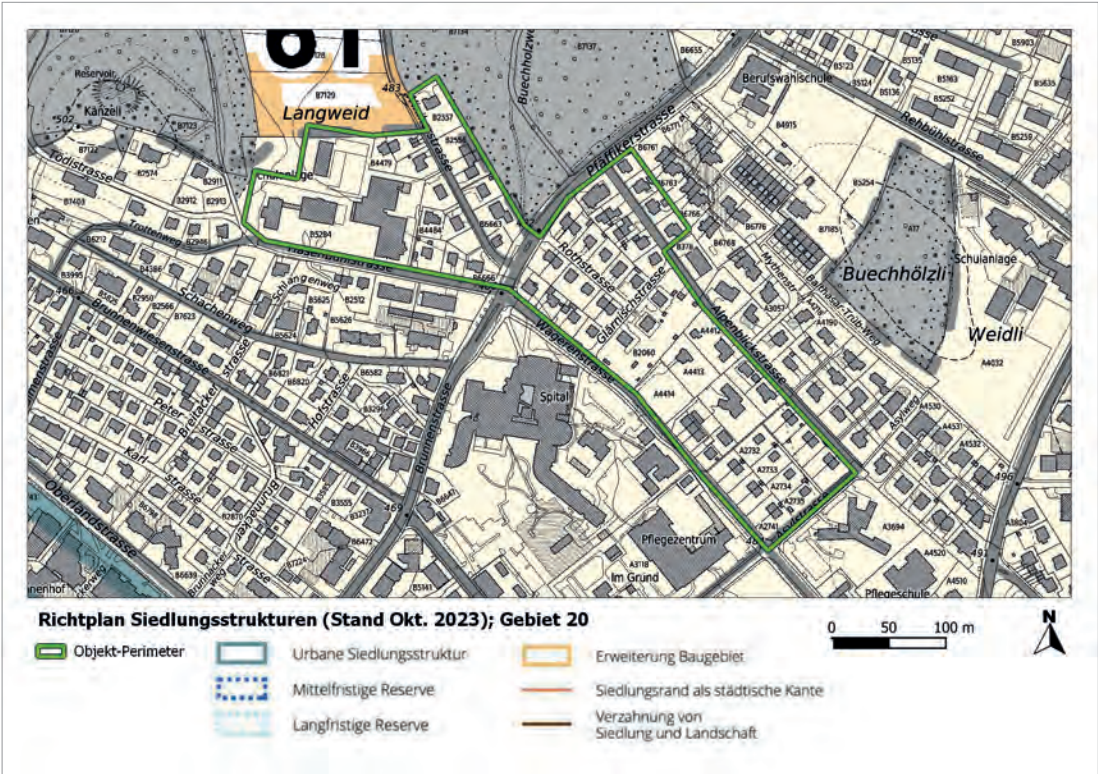


Abb 344:
Richtplan
Siedlungsstrukturen

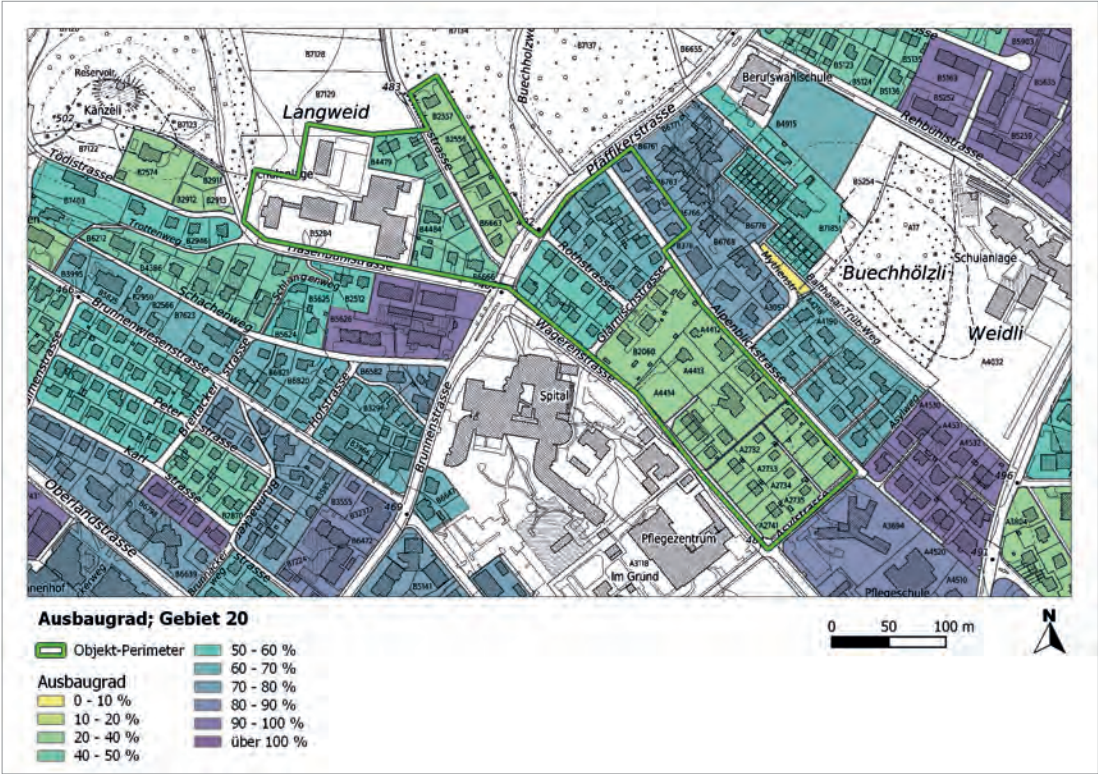


Abb 345:
Ausbaugrad auf der
Grundlage der rechts-
gültigen Zonenplanung

C Interessenkonflikt und Handlungsbedarf

C1 Bestehen für den Ortsbildteil übergeordnete Instrumente zum Ortsbildschutz?

Für den Ortsbildteil bestehen teilweise übergeordnete Instrumente zum Ortsbildschutz. Das Areal der Schulanlage befindet sich im Perimeter Grünanlage. Der Rest ist im Perimeter für Arealüberbauungen.

Folgende Pläne sind in diesem Ortsbildteil relevant:

	Inventarisierte und geschützte Objekte
	Baurechtliche Rahmenbedingungen
	Bauperiode
	Eigentümerstruktur
	Detailpläne für die Baugruppen

Der Ortsbildteil beinhaltet 6 kantonale Schutzobjekte; zum einen auf dem Areal der Schulanlage und zum anderen die Wohnhausgruppe an der Glärnischstrasse. Zusätzlich gibt es 2 kommunale Schutzobjekte, sowie 4 kommunale Inventarobjekte. An der Glärnischstrasse ist ein markanter Baum inventarisiert.

Übergeordneten Instrumente zum Ortsbildschutz

teilweise	Schule als Grünanlage im INL
-----------	------------------------------

Denkmalschutz

teilweise	Einzelne Bauten geschützt oder inventarisiert
-----------	---

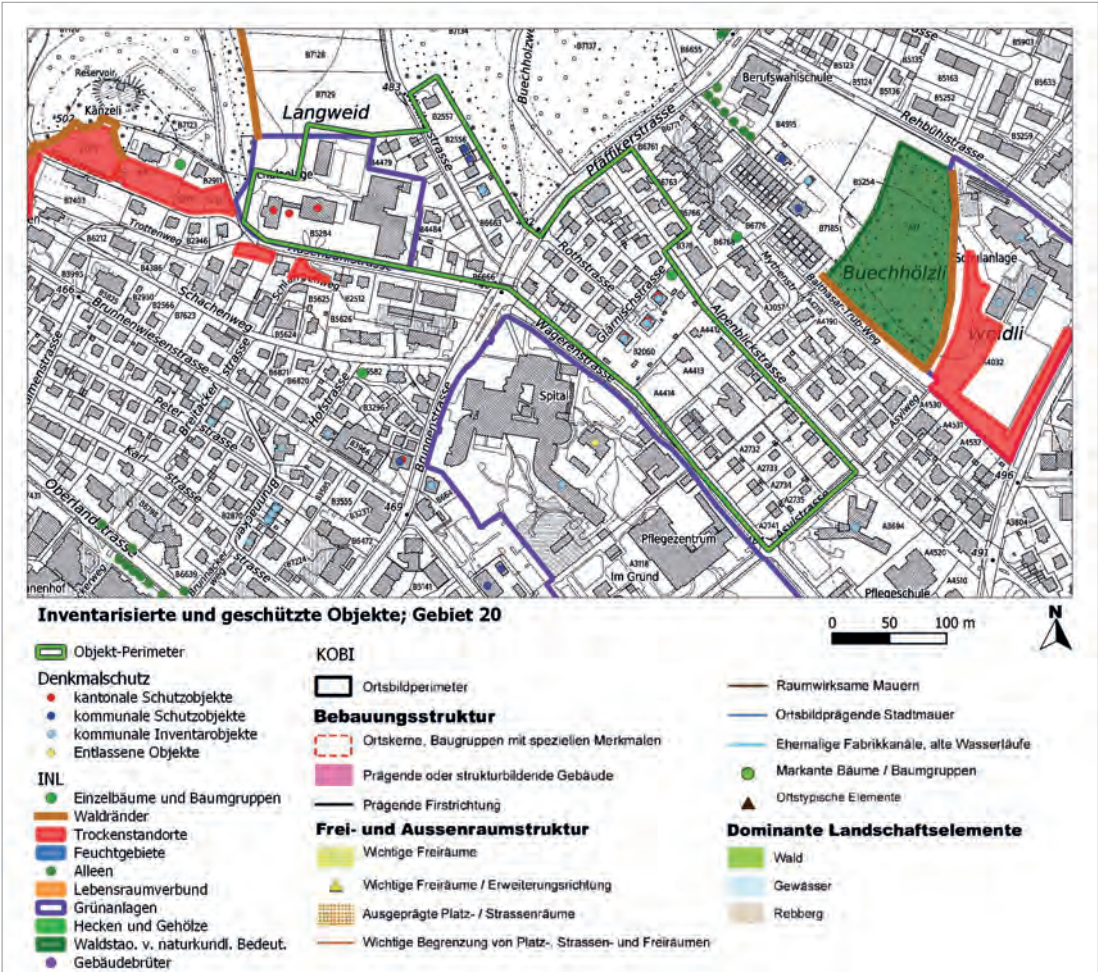


Abb 346:
Inventarisierte und
geschützte Objekte

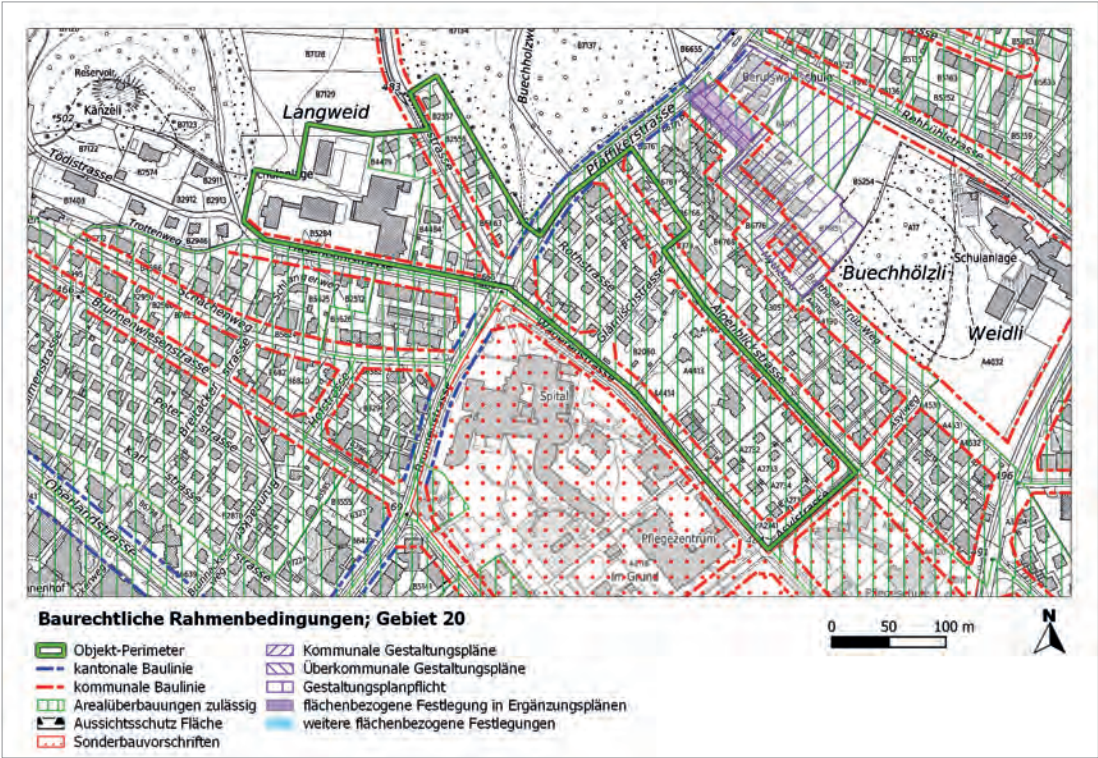


Abb 347:
Baurechtliche
Rahmenbedingungen

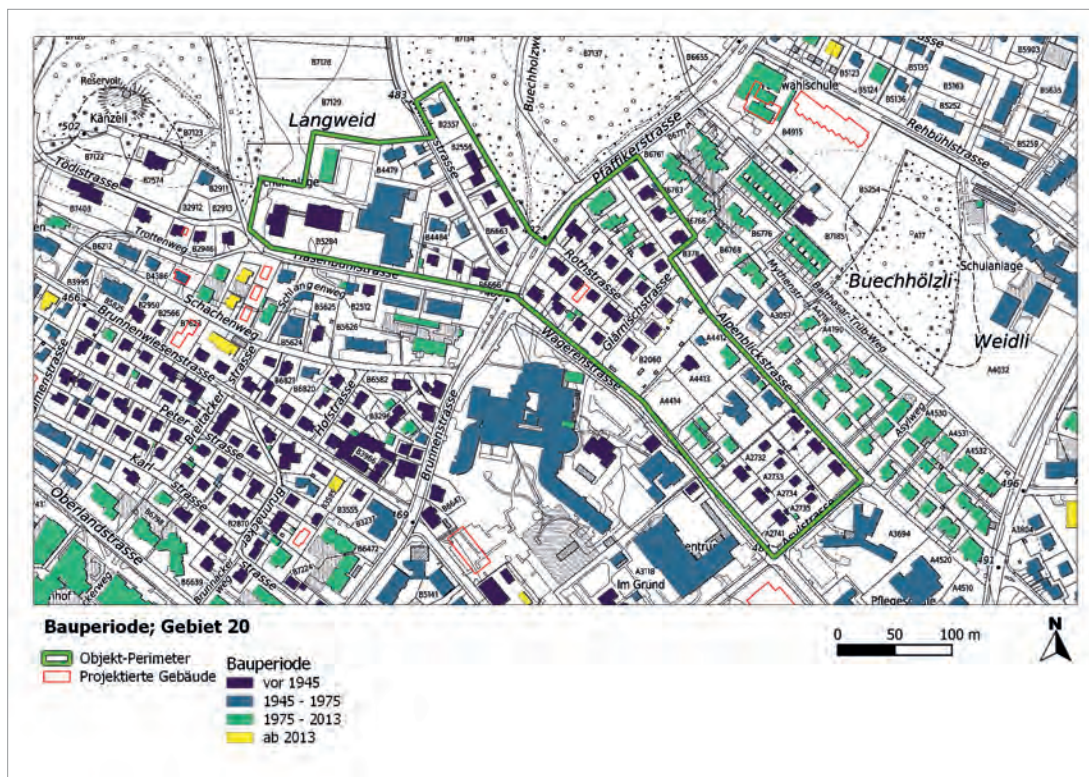


Abb 348:
Bauperiode

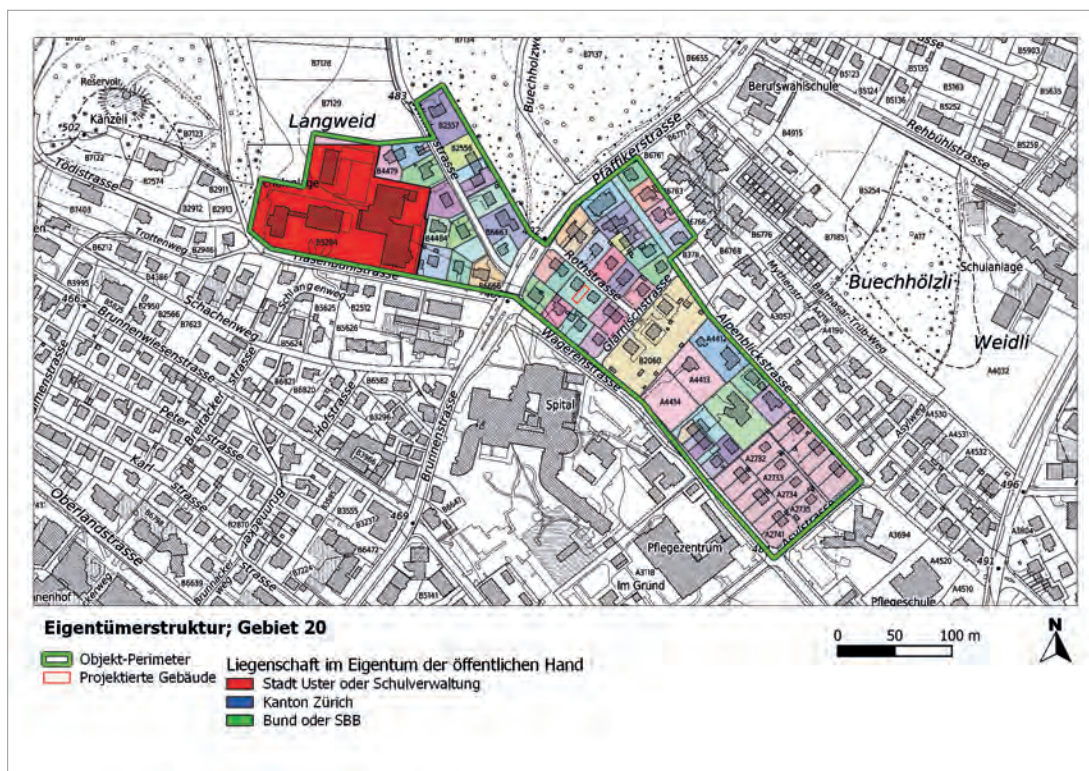


Abb 349:
Eigentümerstruktur

C2 Besteht ein Widerspruch zum Erhaltungsziel des ISOS?

C2.1 Gebiet 20 (B)

Das ISOS schreibt dem Ortsbildteil eine hohe Bedeutung zu und legt ein tiefes Erhaltungsziel (b) fest.

- *Ein wichtiger Bezugspunkt am Hang bildet das Schulhaus mit prägnantem Walmdach. Die Pfäffikerstrasse teilt das Gebiet in zwei Teile. Der östliche Teil ist geprägt durch die zurückversetzten, parallel zur Strasse liegenden Wohnhäuser. Besonders hervorgehoben wird die Genossenschaftssiedlung westlich der Asylstrasse (Hinweis).*

Der Abgleich der Vorgaben und Entwicklungsstrategien mit dem Erhaltungsziel des ISOS wird wie folgt zusammengefasst:

- *Der Richtplan definiert das Gebiet zur Erhaltung von Siedlungsstruktur und Charakter.*
Das ISOS-Erhaltungsziel wird im Richtplan berücksichtigt.
- *Ausgenommen davon sind die vier Wohnhäuser oberhalb der Alpenblickstrasse, die der kommunalen Siedlungsfläche zugeordnet werden.*
Das ISOS-Erhaltungsziel wird im Richtplan nicht berücksichtigt.

ISOS - Erhaltungsziel

B	„Erhalten der Struktur“ Anordnung und Gestalt der Bauten und Freiräume bewahren, für die Struktur wesentliche Elemente und Merkmale integral erhalten
---	--

Widerspruch der rechtsgültigen Planung und des Richtplans zum ISOS-Erhaltungsziel

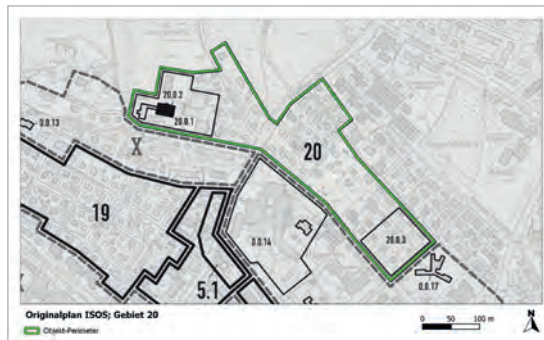
teilweise	Der Ortsbildteil weist teilweise eine Widerspruch auf
-----------	---

D Fazit und Empfehlungen

D1 Kommunale Einschätzung

G 20: Wohnquartier auf Hangkrete, mehrheitlich regelmässig angeordnete Einfamilien- und Doppelhäuser in Gärten, v.a. 1. H. 20 Jh., vereinzelte neuere Bauten

Erhaltungsziel B



Das ISOS-Erhaltungsziel steht im Widerspruch zur kommunalen Planung.

Das ISOS-Erhaltungsziel wird im Richtplan nicht berücksichtigt.

→ Handlungsbedarf

→ Interessenabwägung erforderlich



D2 Veränderungsvorschläge aufgrund der Gesamtschau aller ISOS-Ortsbildteile:

→ Die Gebäude oberhalb der Alpenblickstrasse Umsetzung zur Erhaltung von Siedlungsstruktur und Charakter

D3 Vorschläge für die Umsetzung:

→ Umsetzung als Quartiererhaltungszone

Die Stadt Uster wird die vorgeschlagenen Veränderungen für den Richtplan umsetzen. Eine weiterführende Interessenabwägung ist nachfolgend nicht mehr erforderlich.



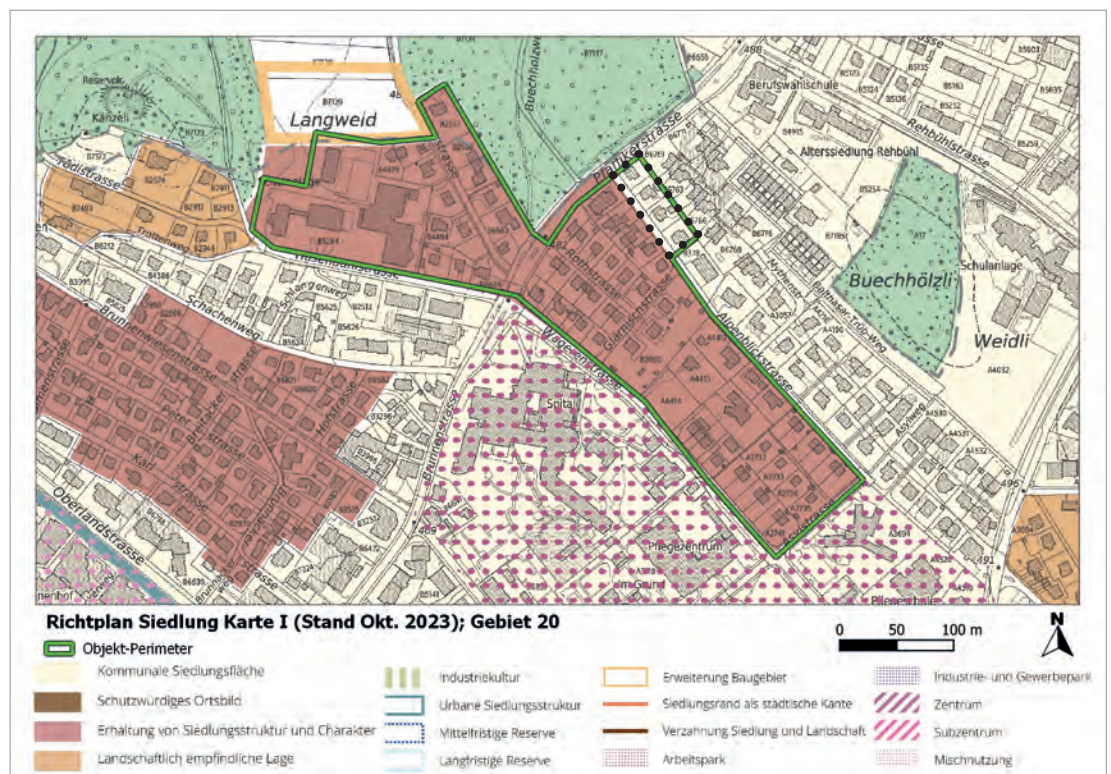


Abb 350:
Vorschlag:
Richtplan
Siedlung Karte I