B 0.1 - Schlossanlage auf Hügelkuppe mit grosser Weitwirkung

Abb 351: ISOS Uster 5745 Übersichtsplan

A Beschreibung des ISOS und Darstellung der Veränderungen seit der Aufnahme

A1 Würdigung des Ortsbildteils nach ISOS

Auf der Kuppe des Stauberbergs thront die zur Schlossanlage umgebaute Burg (0.1), das Wahrzeichen von Uster. (Quelle I)

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

Oberhalb der Kirche, auf der Kuppe des Stauberbergs, thront die Burg Uster, welche heute allgemein Schloss genannt wird (0.1). Die Anlage hat über die Jahrhunderte und aufgrund unterschiedlichster Nutzung – vom Adelswohnsitz über Bezirksgebäude bis zur Haushaltungsschule – zahlreiche Veränderungen erfahren. Heute bildet der 1917 rekonstruierte Treppengiebelturm aus Sandsteinquadern den Kern der Anlage. Dieser wird allseitig von zweigeschossigen Putzbauten ummantelt. Eine Rampe führt von der Schlossplattform auf die etwas unterhalb im Südosten liegende Geländeterrasse, die als asphaltierter Platz ausgestaltet ist. Dieser wird im Süden von einem an der Hangkante stehenden Gasthaus und im Norden durch ein mächtiges Ökonomiegebäude von 1891 begrenzt. Ein kleiner Zwiebeldach-Pavillon steht als verbindendes Element zwischen Rampe und Ökonomie. Den im Osten auf den Platz führenden kurvigen Zufahrtsweg säumen kleinere Nebengebäude und Gewächshäuser. (Quelle II)

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

B 0.1: Schlossanlage auf Hügelkuppe mit grosser Weitwirkung, 12.–A. 20. Jh., seit 1917 Nutzung als Schule, an tiefer liegendem Platz Gasthof „Burg“ und Ökonomiegebäude, E. 19./A. 20. Jh.

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

Legende:
X Besondere Qualitäten
/ Gewisse Qualitäten
Ohne besondere Qualitäten

B 0.1: Schlossanlage auf Hügelkuppe mit grosser Weitwirkung, 12.–A. 20. Jh., seit 1917 Nutzung als Schule, an tiefer liegendem Platz Gasthof „Burg“ und Ökonomiegebäude, E. 19./A. 20. Jh.

E 0.1.1	Burg/Schloss Uster auf Terrasse, Wehrturm mit Treppengiebeln und umgebendem Wohnbau, älteste Teile um 1200, Neubau nach Brand 1526–29, grössere Umbauten 1752/53, 1852/53 und 1917–19	Erhaltungsziel A Hinweis

Quelle:
ISOS Uster,
2. Fassung März.2012,
S. 19

Abb 352:
Luftbild

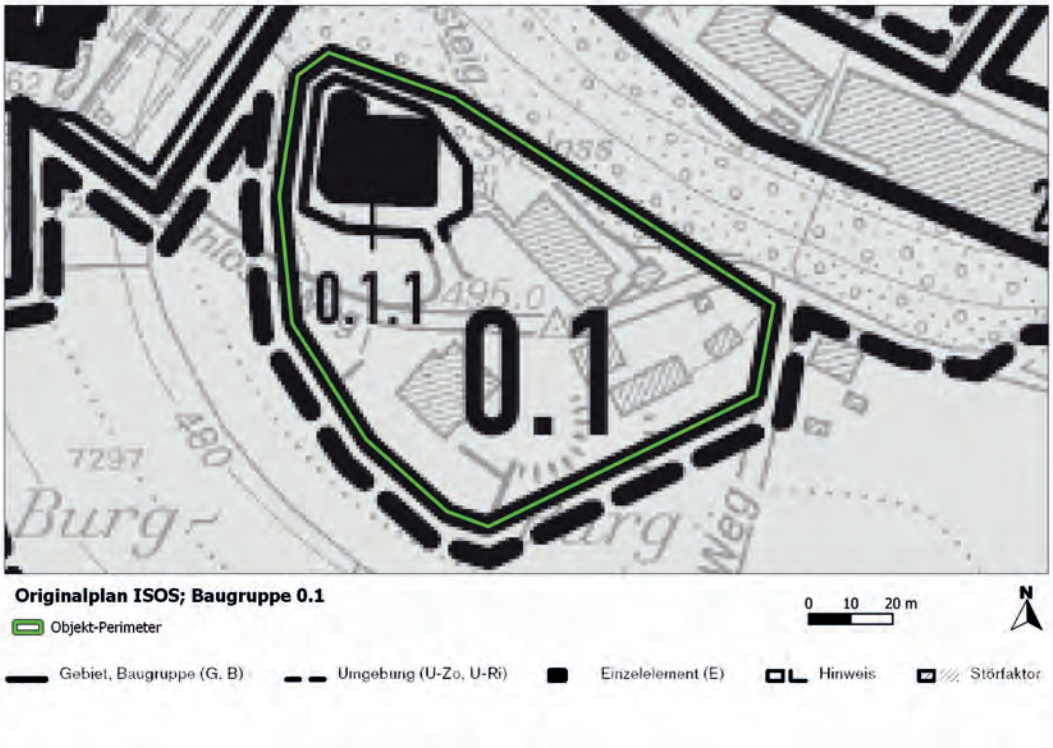


Abb 353:
Originalplan ISOS

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

Die Baugruppe befindet sich mehrheitlich in der historischen Kernzone K3/4. An den Rändern gehören kleinere, unbebaute Flächen zur kommunalen Freihaltezone und zum Wald.

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

Veränderungen:

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

Auswirkungen der Veränderungen:

nein	Es wurden keine Neubauten im Ortsbildteil erstellt

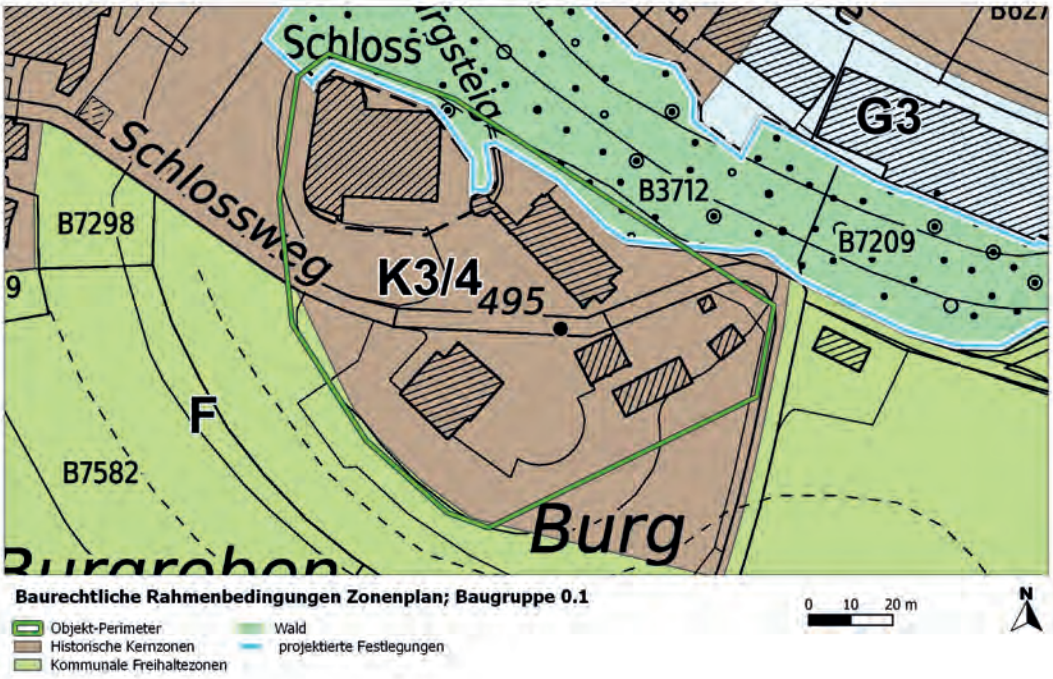


Abb 355:
Zonenplan

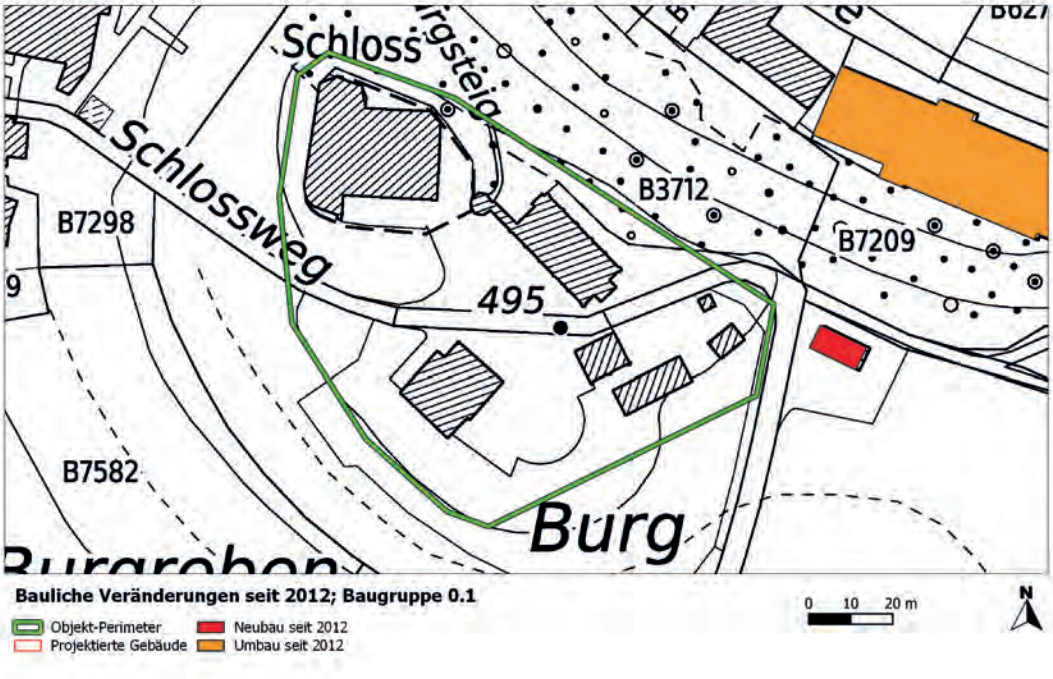


Abb 354:
Veränderungen seit 2012 und bewilligte Bauprojekte

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.

Die Schlossumgebung soll als Erholungsraum erhalten und weiterentwickelt 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

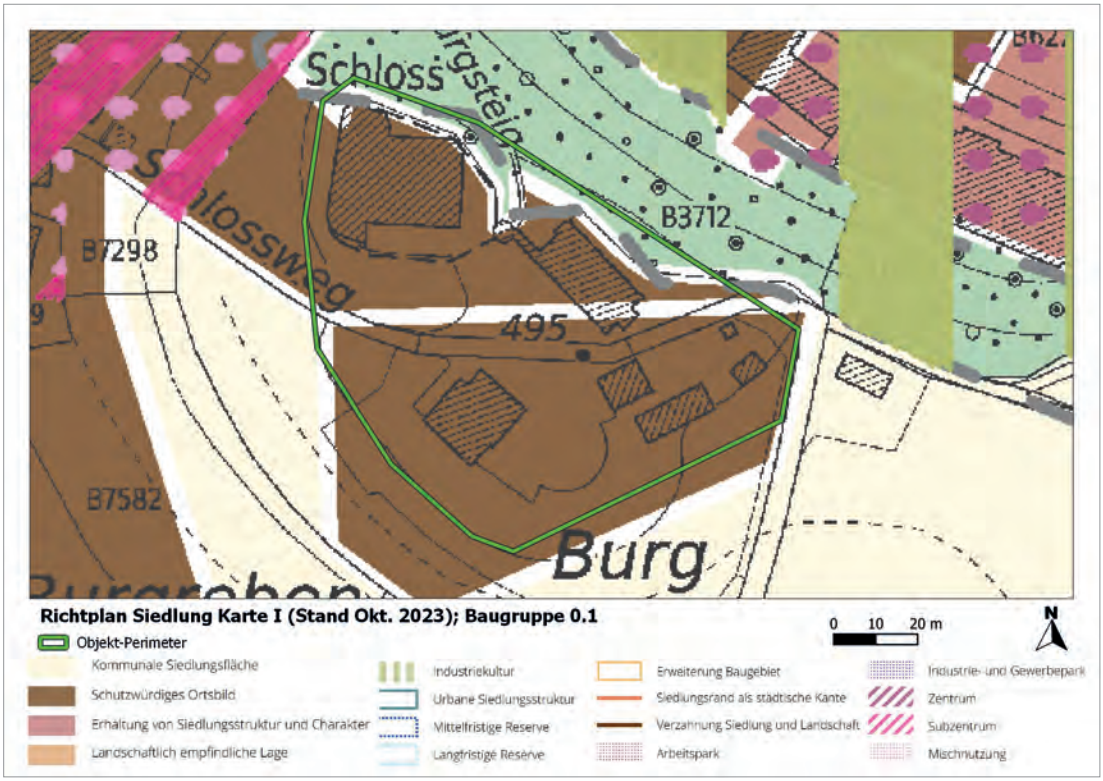


Abb 356: Richtplan Siedlung Karte I

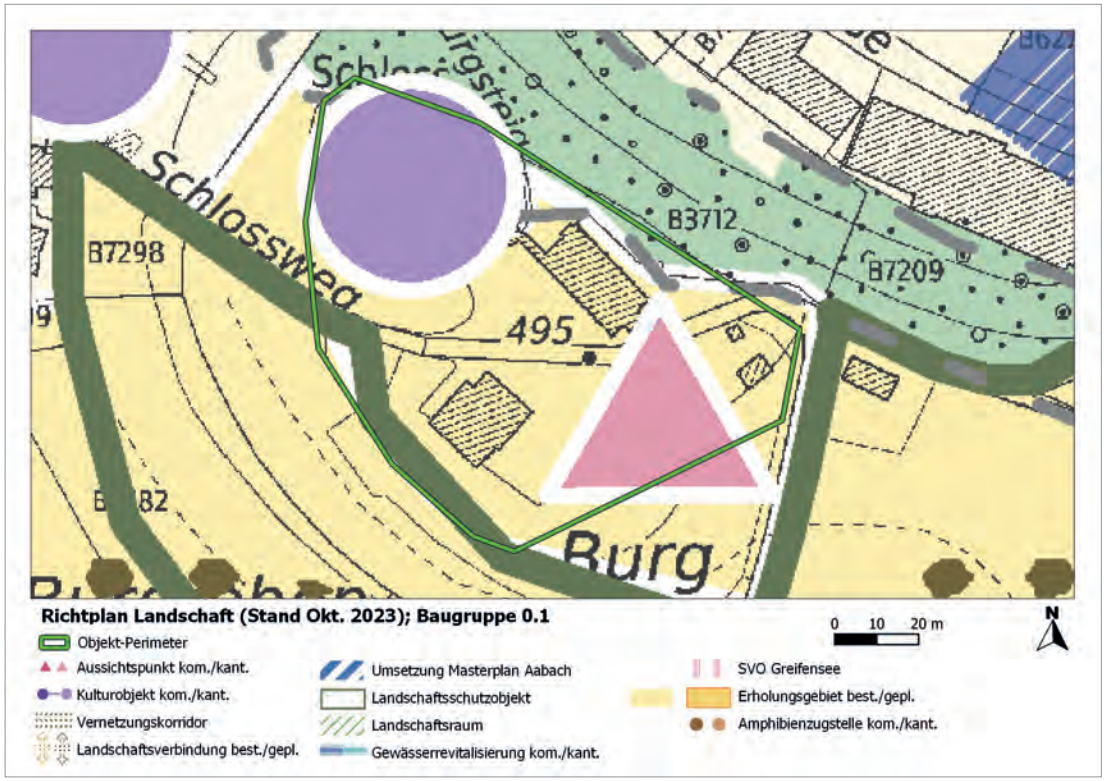


Abb 357:
Richtplan
Landschaft

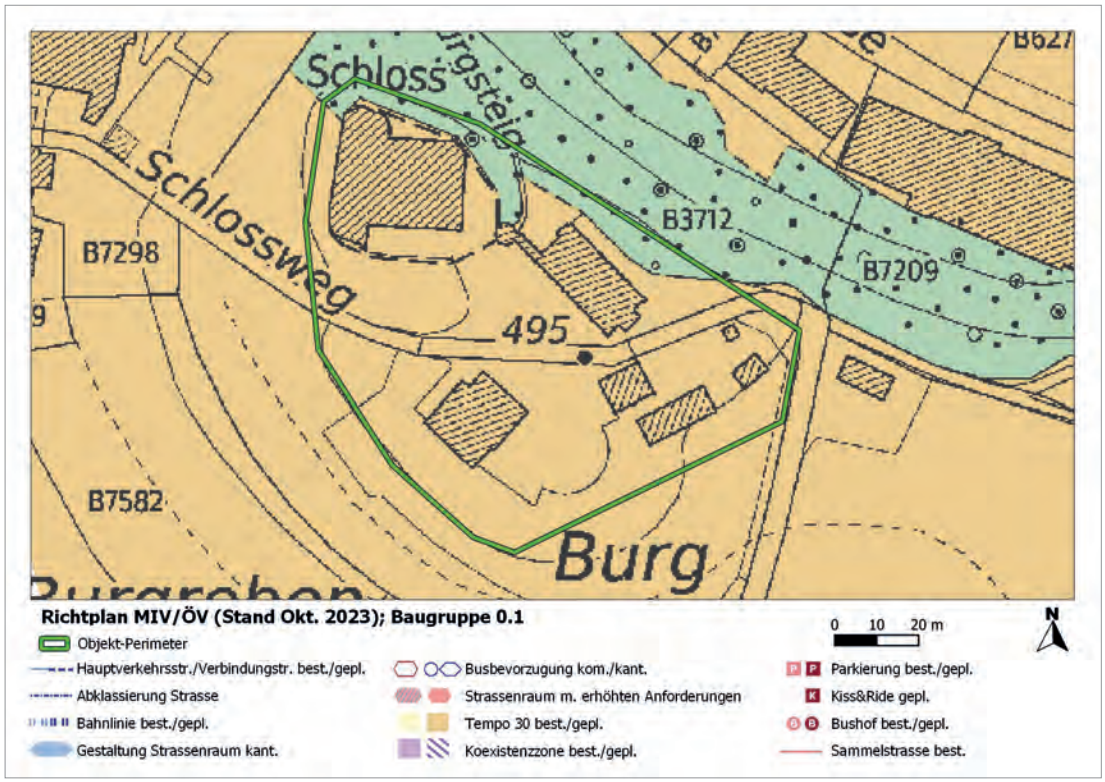


Abb 358:
Richtplan
Mobilität Karte I

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.

Der Ausbaugrad ist mit 40 - 50 % eher tief. Insbesondere im Bereich dieser Baugruppe bestehen zumindest theoretisch noch deutliche Entwicklungspotenziale.

Folgende Pläne sind in diesem Ortsbildteil relevant:

- Richtplan bauliche Dichte
- Richtplan Siedlungsstrukturen
- Ausbaugrad Zonenplanung

Nutzungsintensivierung

nein	Keine Entwicklungsabsicht

Abweichungen zur heutigen Planung:

nein	Die rechtsgültige Planung wird weitgehend übernommen

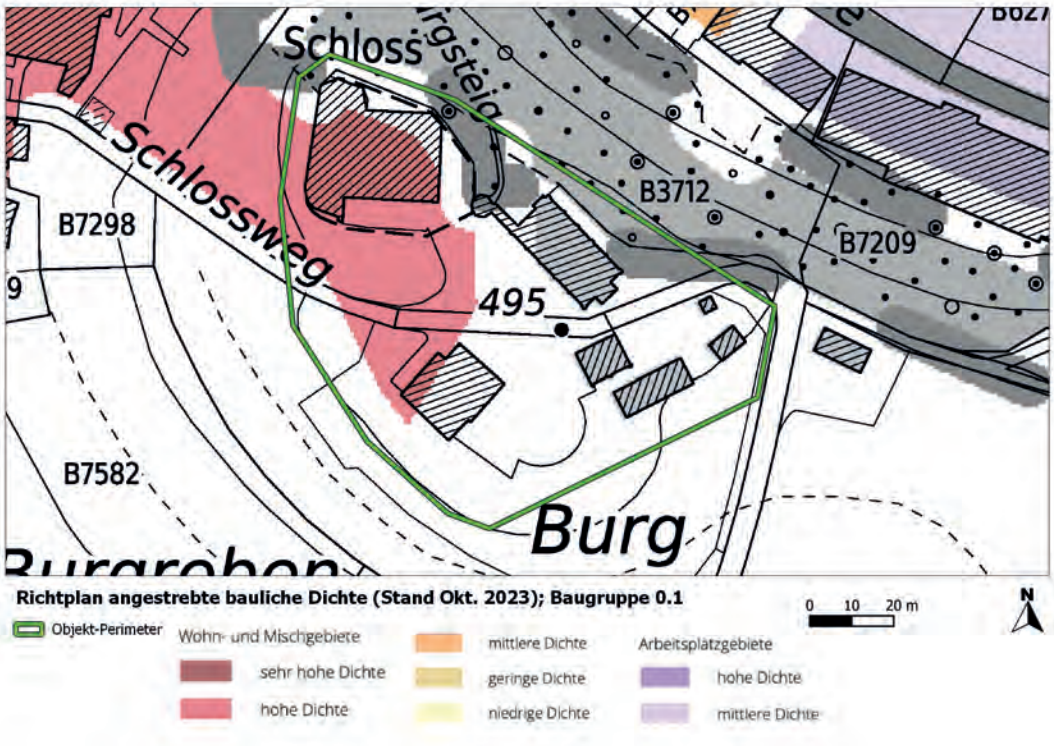


Abb 359:
Richtplan angestrebte bauliche Dichte

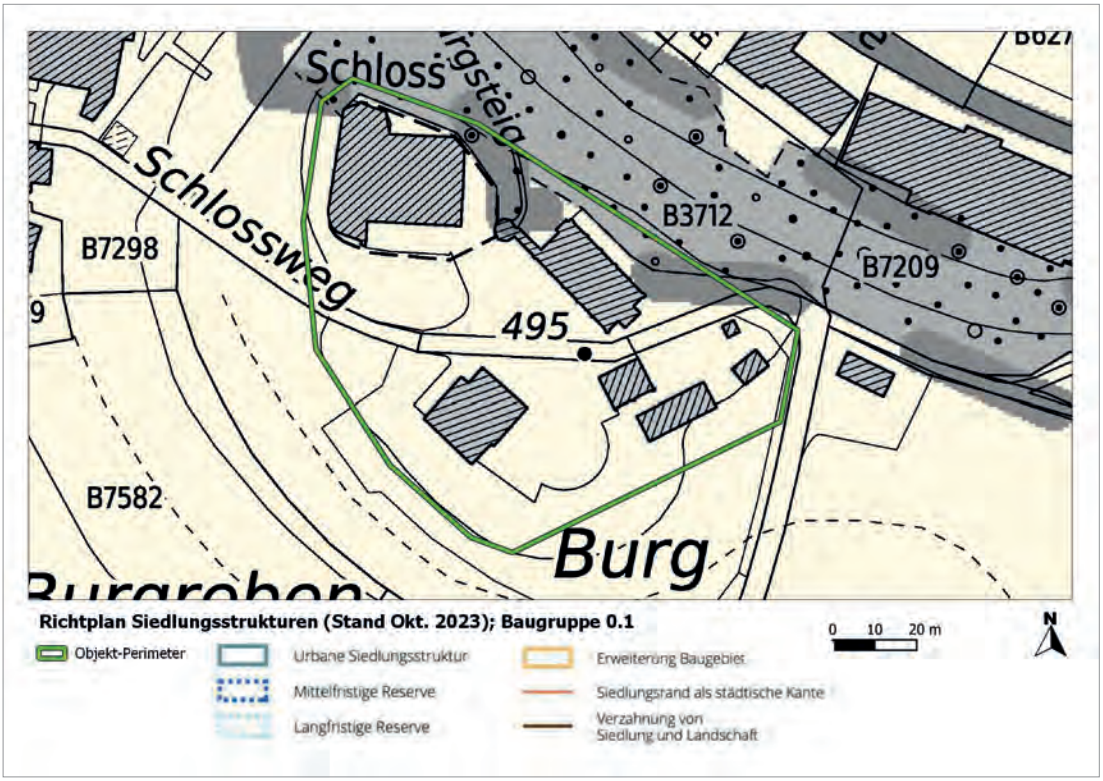


Abb 360:
Richtplan Siedlungsstrukturen

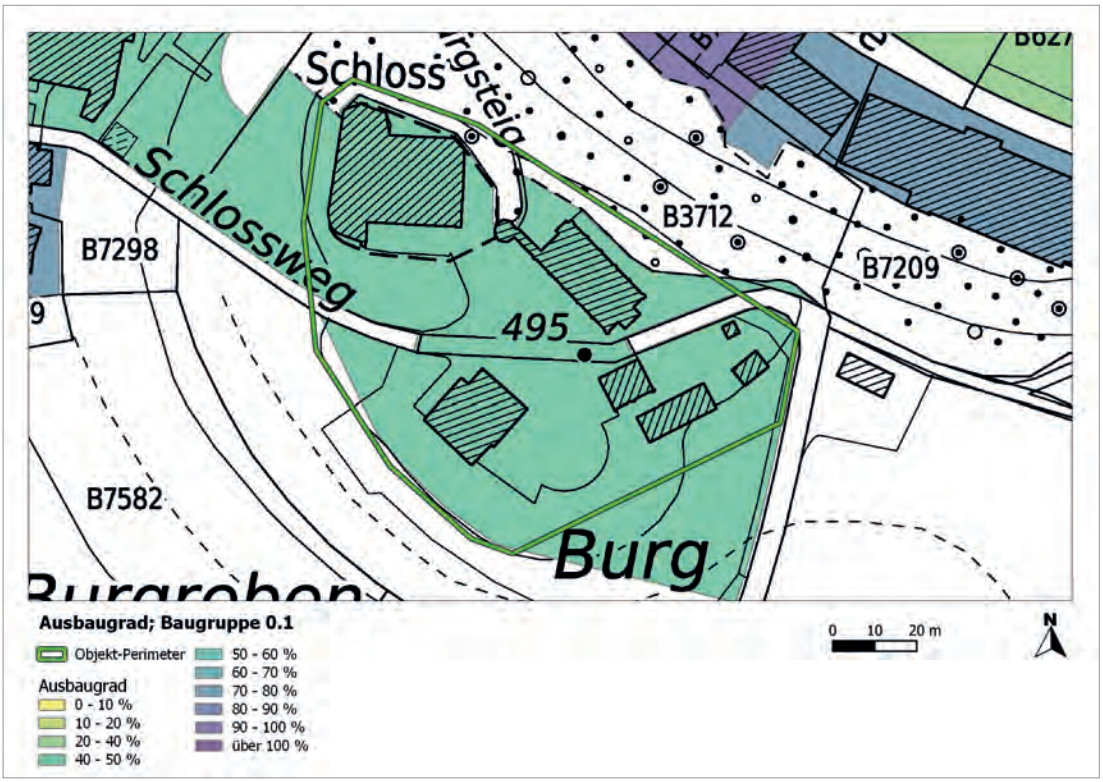


Abb 361:
Ausbaugrad auf der Grundlage der rechtsgültigen Zonenplanung

C Interessenkonflikt und Handlungsbedarf

C1 Bestehen für den Ortsbildteil übergeordnete Instrumente zum Ortsbildschutz?

Für den Ortsbildteil bestehen übergeordnete Instrumente zum Ortsbildschutz. Die Mehrheit der zum Ortsbildteil gehörenden Flächen liegen im Perimeter des Kantonalen Inventars der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung (KOBI).
Vier Bauten sind kantonale Schutzobjekte. Zusätzlich befindet sich der Ortsbildteil mehrheitlich als Grünanlage im INL.

Folgende Pläne sind in diesem Ortsbildteil relevant:

- [x] Inventarisierte und geschützte Objekte
- [ ] Baurechtliche Rahmenbedingungen
- [ ] Bauperiode
- [ ] Eigentümerstruktur
- [ ] Detailpläne für die Baugruppen

Übergeordneten Instrumente zum Ortsbildschutz

ja	Ortsbildteil befindet sich mehrheitlich im KOBI weite Teile sind als Grünanlage im INL

Denkmalschutz

ja	Bis auf einzelne Nebenbauten sind alle unter Schutz gestellt

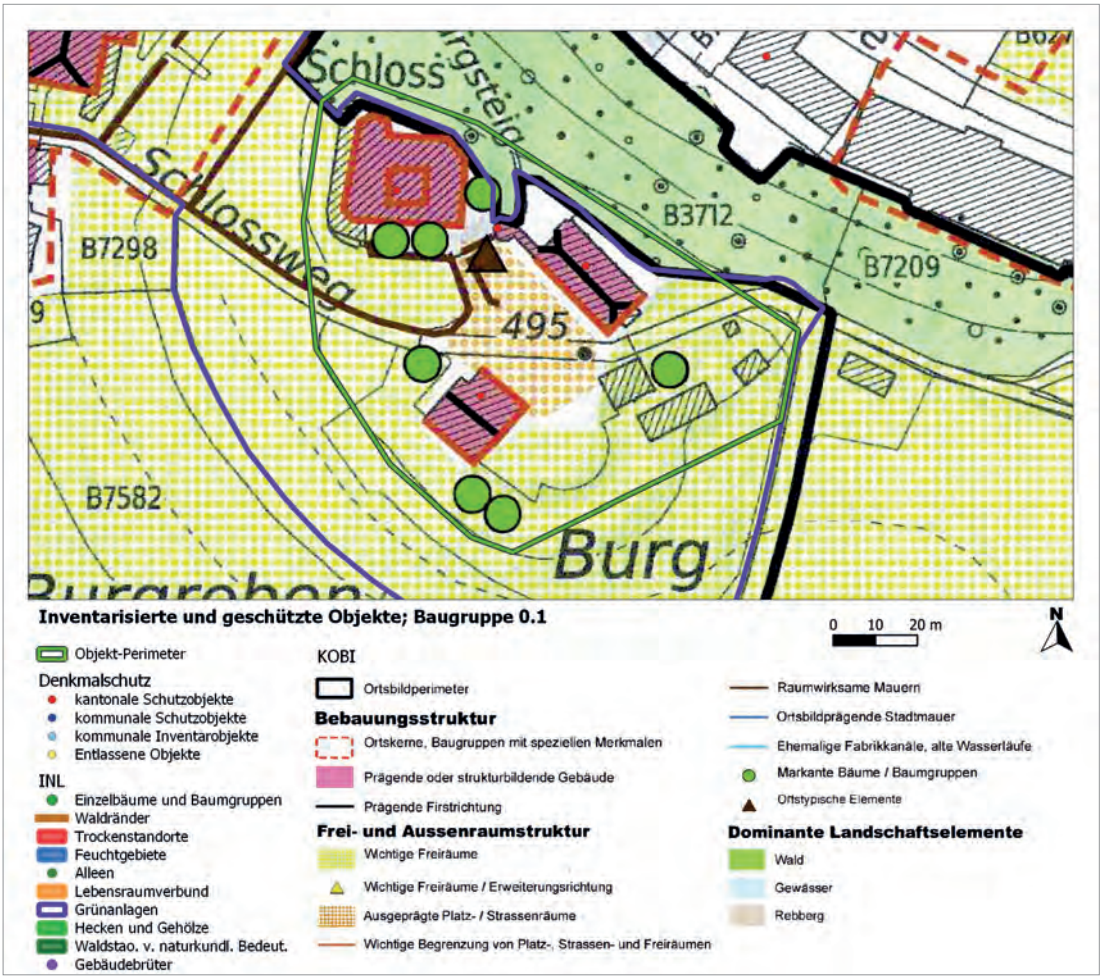


Abb 362:
Inventarisierte und geschützte Objekte

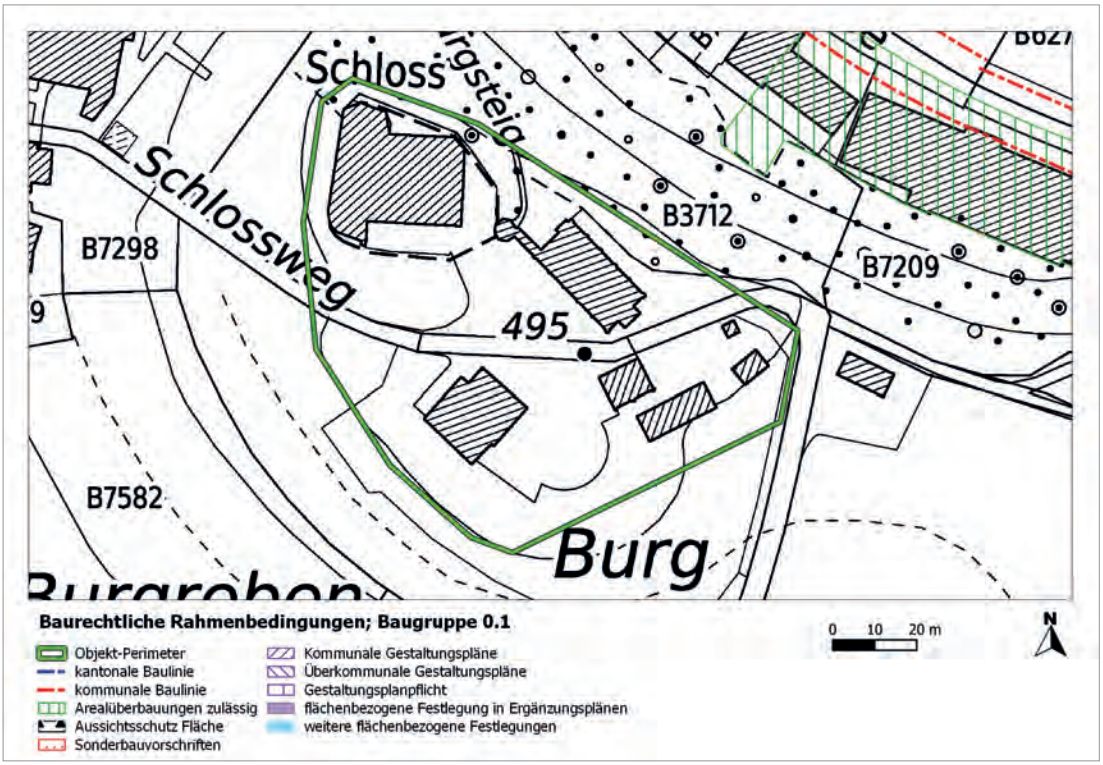


Abb 363:
Baurechtliche Rahmenbedingungen

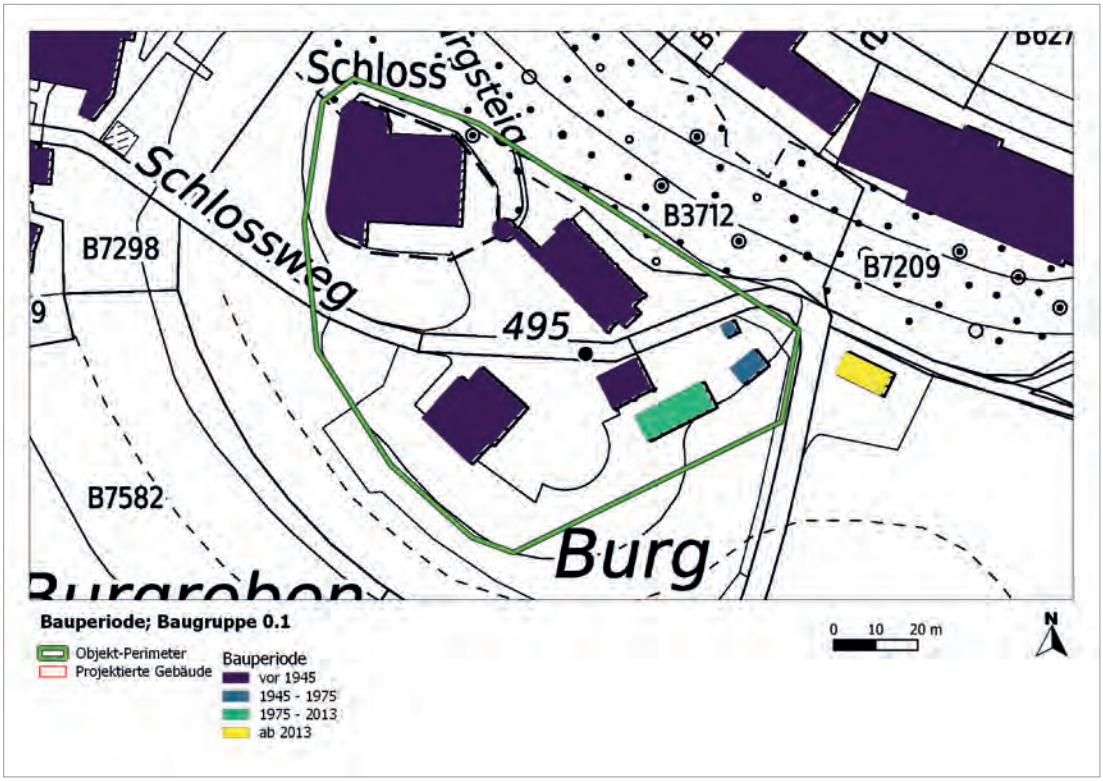


Abb 364:
Bauperiode

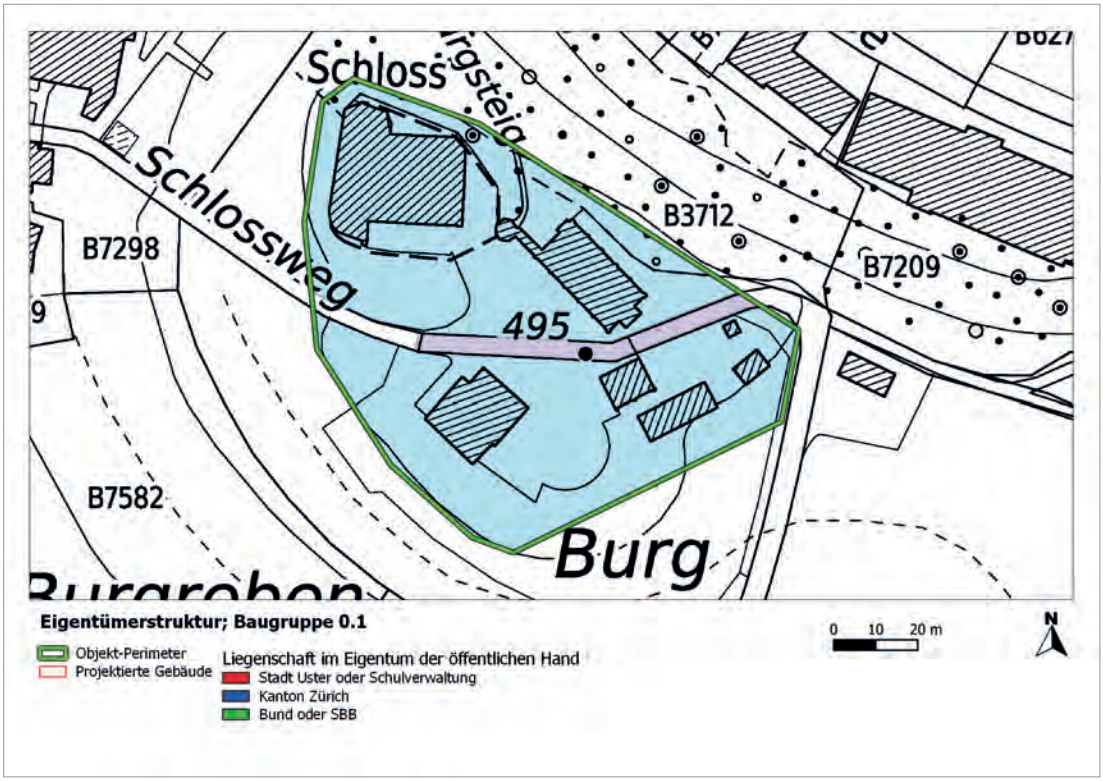


Abb 365:
Eigentümerstruktur

C2 Besteht ein Widerspruch zum Erhaltungsziel des ISOS?

C2.1 Baugruppe 0.1 (A)

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

– *Auf dem zentralen Stauberberg befindet sich die Schlossanlage. Der markante, rekonstruierte Turm wird von einem niedrigeren, verputzten Gebäude umhüllt. Zusammen mit dem Restaurant, dem Ökonomiegebäude und Zwiebeldach-Pavillon bilden die vier Gebäude eine Platzsituation aus. Im hinteren Bereich sind noch kleinere Nebenbauten, dem Terrain folgend, angeordnet.*

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

– *Der Richtplan definiert die Mehrheit der Baugruppe als schützwürdiges Ortsbild. Ausgenommen ist eine kleinere Randfläche beim Wald, die im Zonenplan als Wald definiert sind.*
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

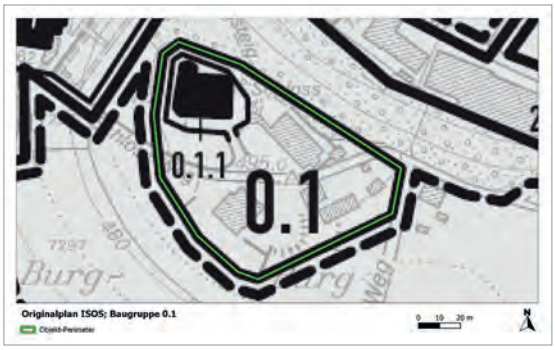
nein	Der Ortsbildteil weist keinen Widerspruch auf

D Fazit und Empfehlungen

D1 Kommunale Einschätzung

B 0.1: Schlossanlage auf Hügelkuppe mit grosser Weitwirkung, 12.–A. 20. Jh., seit 1917 Nutzung als Schule, an tiefer liegendem Platz Gasthof „Burg“ und Ökonomiegebäude, E. 19./A. 20. 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:

→ *Keine Vorschläge für die Umsetzung*

U-Zo I - Grosser Grünbereich am Aabach

Abb 366: ISOS Uster 5745 Übersichtsplan

A Beschreibung des ISOS und Darstellung der Veränderungen seit der Aufnahme

A1 Würdigung des Ortsbildteils nach ISOS

Besonders wertvoll für den Ort sind die Grünbereiche um den Aabach (I, VII, XVIII). Sie sind wichtige Erholungsräume und gliedern die Ortsteile. (Quelle I)

Die Arche Nova auf drei Seiten umschliessend, befinden sich am Fusse des Stauberbergs ausgedehnte baumbestandene Wiesenflächen (I), in welchen ursprünglich der noch nicht korrigierte Fluss mäandrierend verlief und wo Kanal und Weiheranlagen die nötige Antriebskraft für die industrielle Produktion in den Fabrikbauten lieferten.

Das Kanalsystem wurde um die Mitte des 20. Jahrhunderts trockengelegt und die Freifläche grösstenteils belassen, womit diese einen im verbauten Ort wichtigen Erholungsraum bietet. (Quelle II)

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

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

U-Zo I: Grosser Grünbereich am Aabach mit Wiesen, Waldstreifen, Sportplatz und Badeanstalt

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

Legende:
X Besondere Qualitäten
/ Gewisse Qualitäten
Ohne besondere Qualitäten

U-Zo I: Grosser Grünbereich am Aabach mit Wiesen, Waldstreifen, Sportplatz und Badeanstalt

0.0.1	Kanalisierter Aabach (auch 3.0.1, 11.1.1, 15.0.1), von Büschen und Bäumen gesäumt	Hinweis
0.02	Badeanstalt, zweigeschossiges Backsteingebäude mit Flachdach, 1960er-Jahre, davor mächtiger Mammutbaum	Hinweis
E 0.0.3	Kinderkrippe, zweigeschossiger Walmdachbau mit ornamentaler Sgrafitto-Dekoration am Portikus, 1921	Erhaltungsziel A

Quelle:
ISOS Uster,
2. Fassung März.2012,
S. 19

Abb 367:
Luftbild

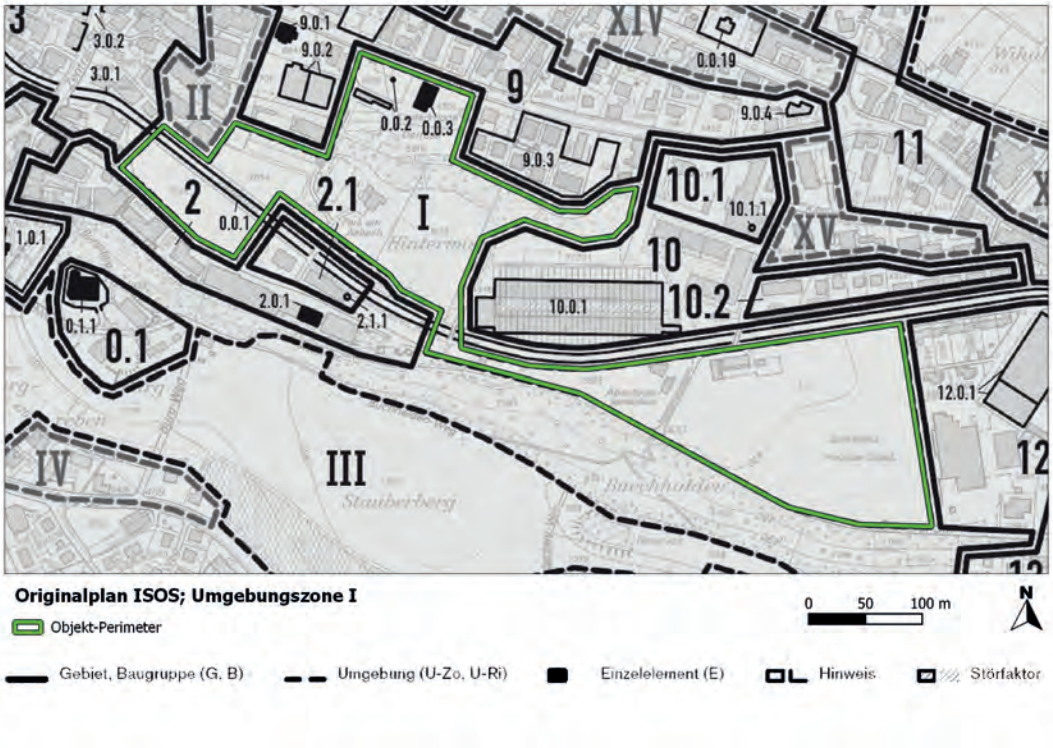


Abb 368:
Originalplan ISOS

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

Der Ortsbildteil liegt mehrheitlich in der kommunalen Freihaltezone. Das Areal der Villa am Aabach befindet sich in der Zone für öffentliche Anlagen, und die Wiese südwestlich des Aabachs ist als Kernzone K3/4 bezeichnet. Für den westlichen Teil des Ortsbildteils wurde ein Gestaltungsplan „Park am Aabach" erarbeitet. Gegen die Festsetzung wurde rekurriert, das Bundesgericht hat für die Baubereiche A und B den Entscheid der Festsetzung aufgehoben. Der GP ist damit noch nicht umfänglich rechtskräftig, gilt jedoch für den Teil nördlich des Aabachs und somit für den Bereich der Villa am Aabach. In den kommenden Jahren ist mit einer entsprechenden Entwicklung zu rechnen.

Der ISOS-Ortsbildteil hat sich seit der ISOS-Aufnahme nicht verändert. Lediglich das Gebäude am Fussballplatz wurde erneuert.

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

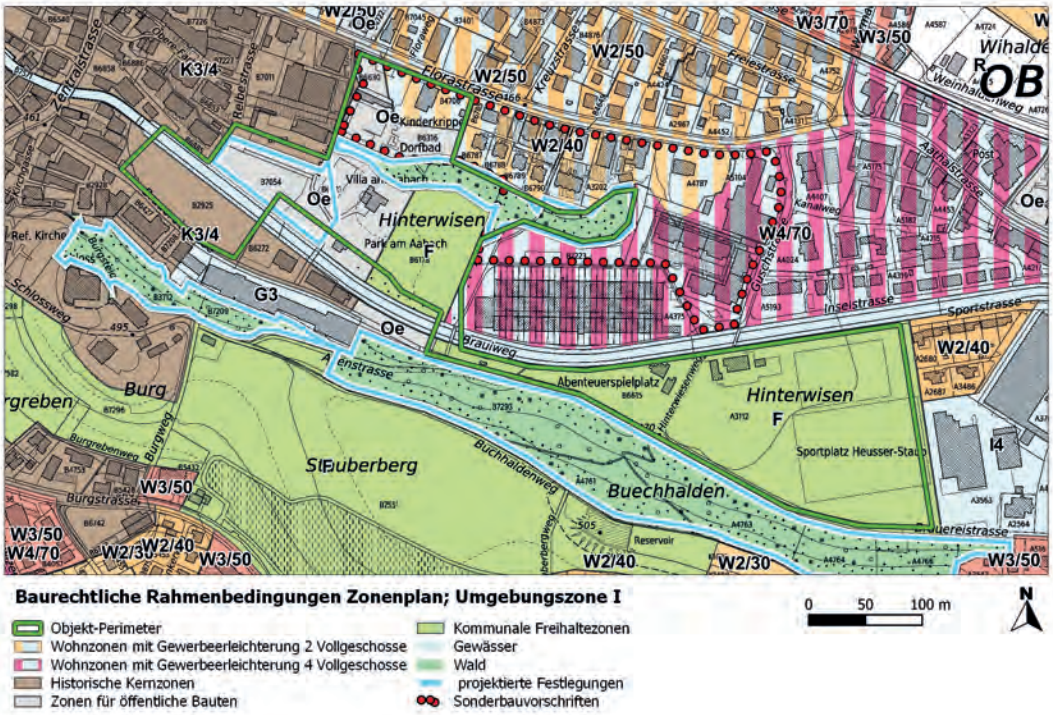


Abb 370:
Zonenplan

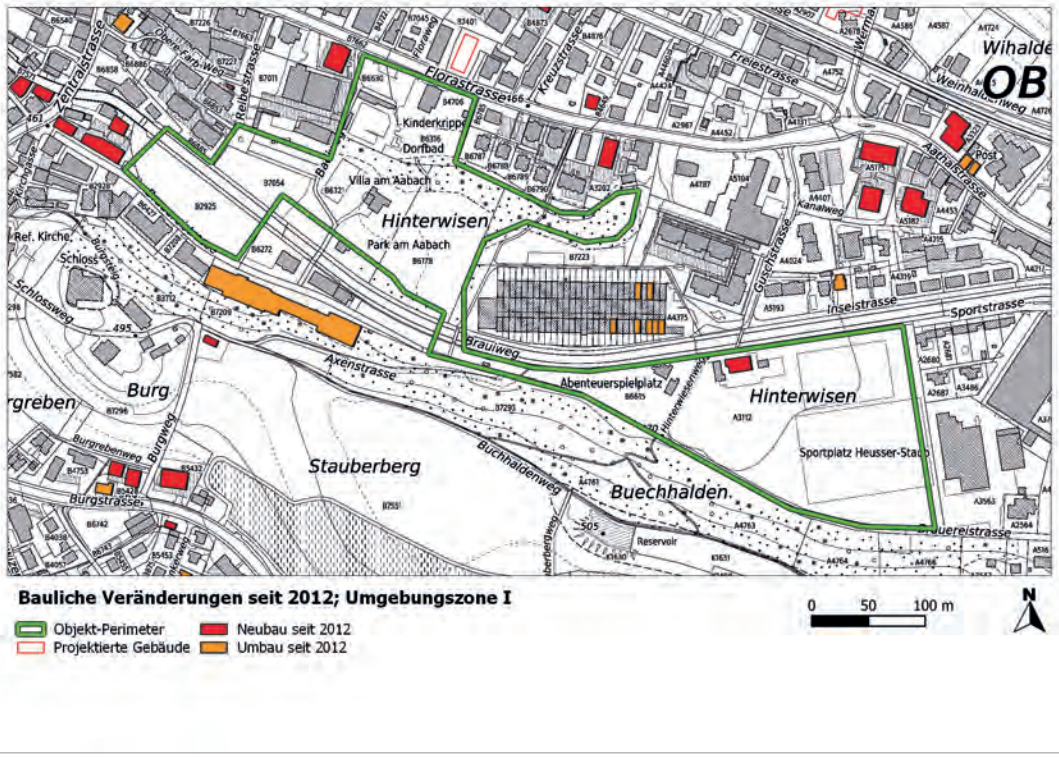


Abb 369:
Veränderungen seit 2012 und bewilligte Bauprojekte

B Entwicklungsabsichten nach Richtplan Siedlung

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

Teile des ISOS-Gebiets werden als schutzwürdige Ortsbilder bezeichnet. Diese sollen bewahrt und mit Stärkung der Qualitäten weiterentwickelt werden. Für diese Bereiche ist die Erstellung eines detaillierten Kernzonenplans oder Ergänzungsplans vorgesehen. Der erwähnte Gestaltungsplan Park am Aabach gilt es dabei zu berücksichtigen. Zudem sollen entlang des Aabachs Struktur und Charakter des Industriekulturerbes und der historisch ans Wasser gebundenen Anlagen gewahrt werden.

Im Landschaftsplan sind auf der Heusser-Staub-Wiese, beim Spielplatz Holzwurm, entlang des Aabachs und beim Park am Aabach Erholungsgebiete bezeichnet.

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

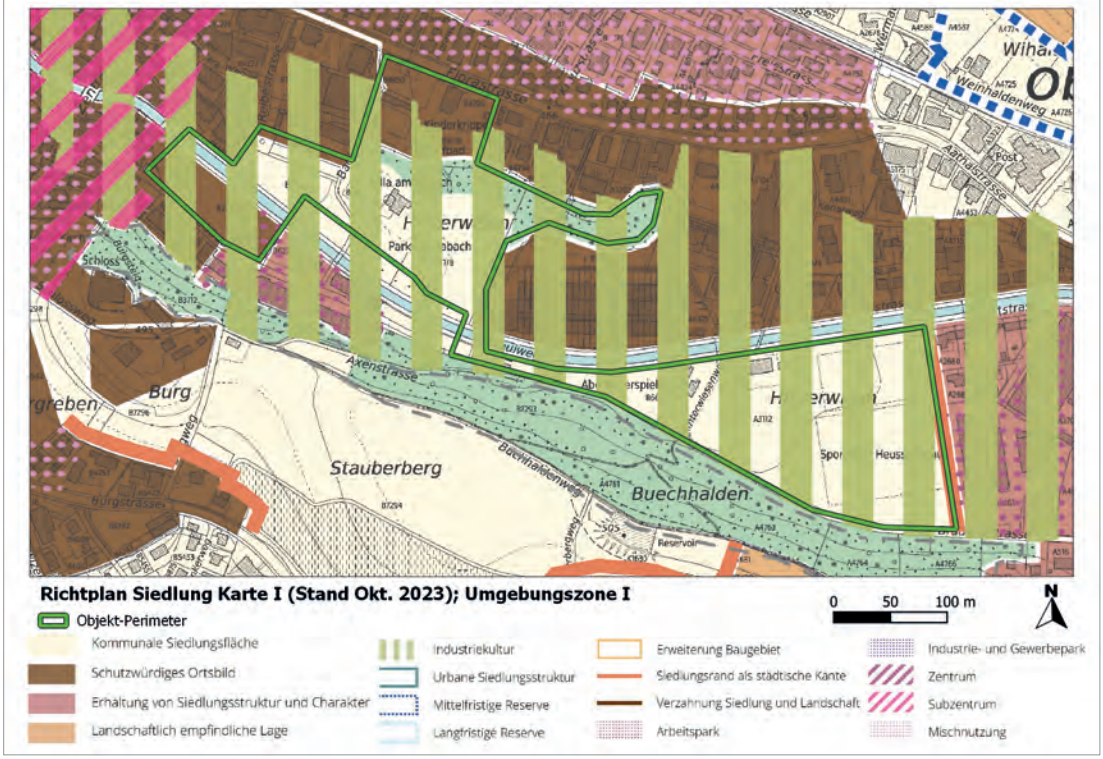


Abb 371: Richtplan Siedlung Karte I

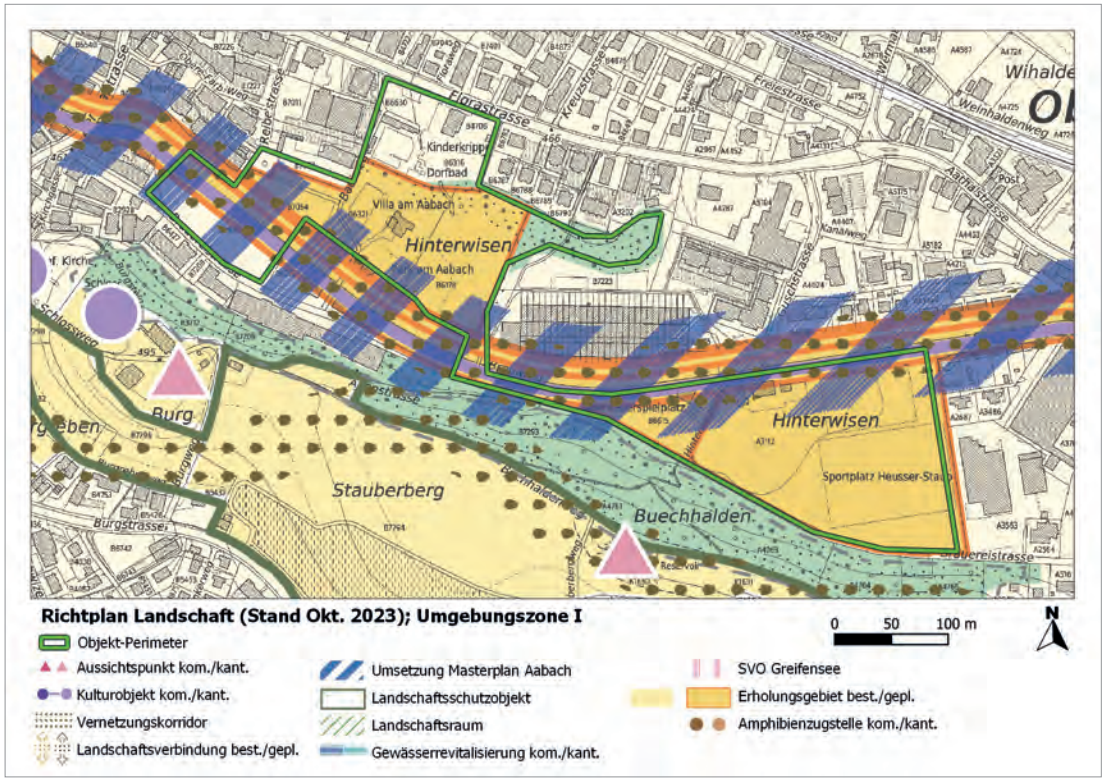


Abb 372:
Richtplan
Landschaft

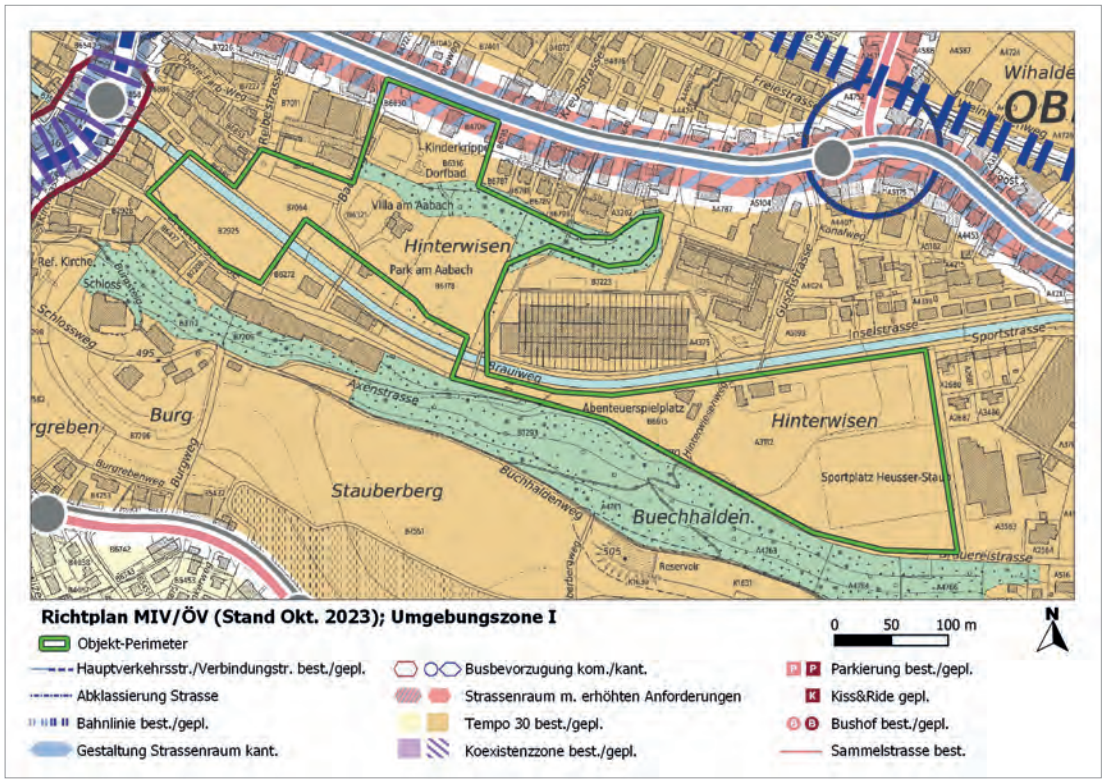


Abb 373:
Richtplan
Mobilität Karte I

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

Für das Gebiet wird eine mittlere Dichte angestrebt. 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. Für die Erholungsgebiete wird keine Dichte angegeben.

Ein Ausbaugrad kann nur für die Zone W2/40 im Norden (70 %) und für die Kernzone im Westen (40 %) ermittelt werden. Für die Zone Oeba kann keine maximale Geschossfläche angegeben werden und somit auch kein Ausbaugrad. Für Freihaltezonen können ebenfalls keine Angaben zum Ausbaugrad gemacht werden.

Folgende Pläne sind in diesem Ortsbildteil relevant:

- [x] Richtplan bauliche Dichte
- [ ] Richtplan Siedlungsstrukturen
- [x] Ausbaugrad Zonenplanung

Nutzungsintensivierung

nein	Keine Nutzungsintensivierung

Abweichungen zur heutigen Planung:

nein	Die rechtsgültige Planung wird weitgehend übernommen

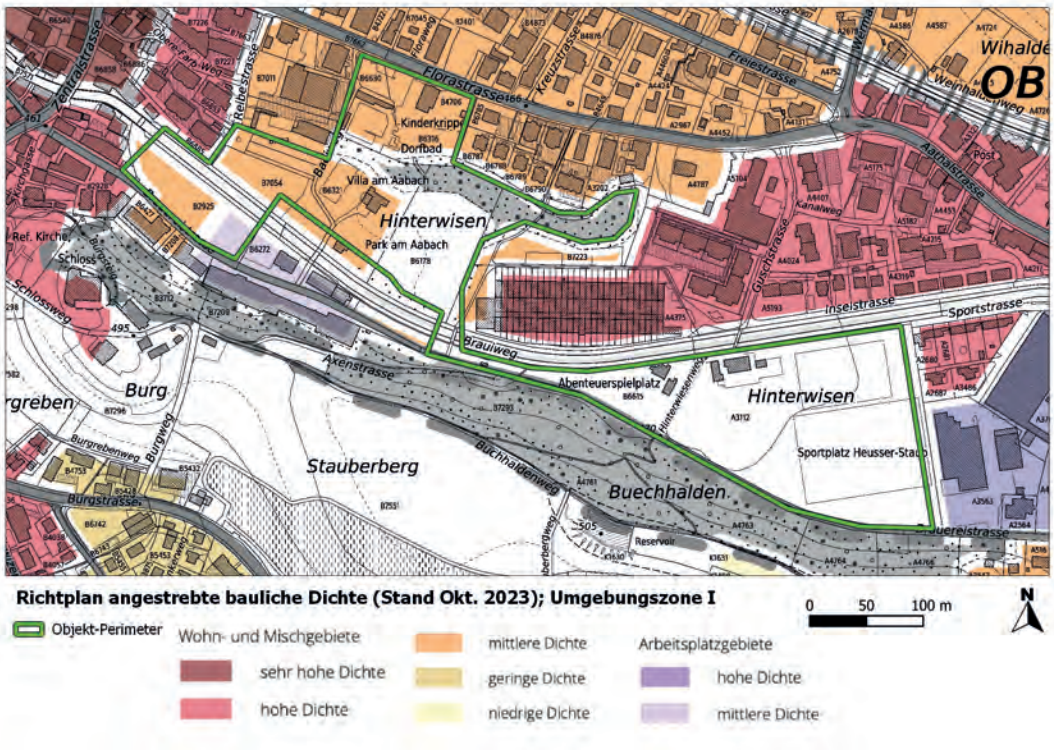


Abb 374:
Richtplan angestrebte bauliche Dichte

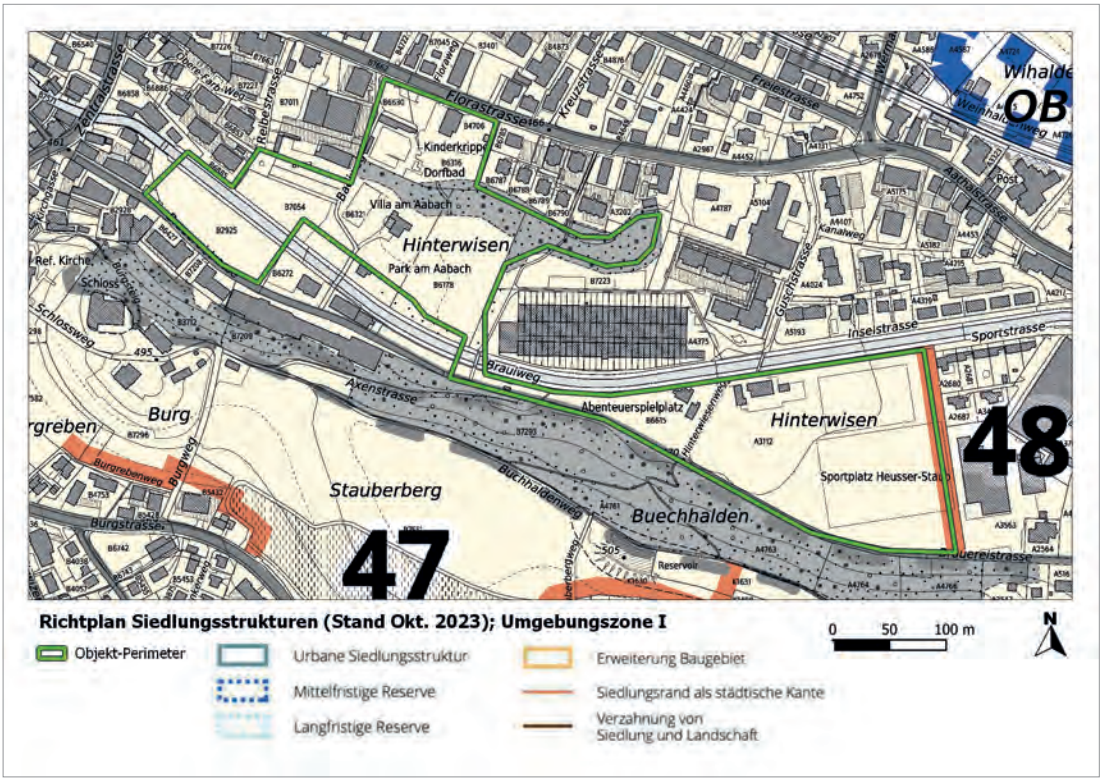


Abb 375:
Richtplan Siedlungsstrukturen

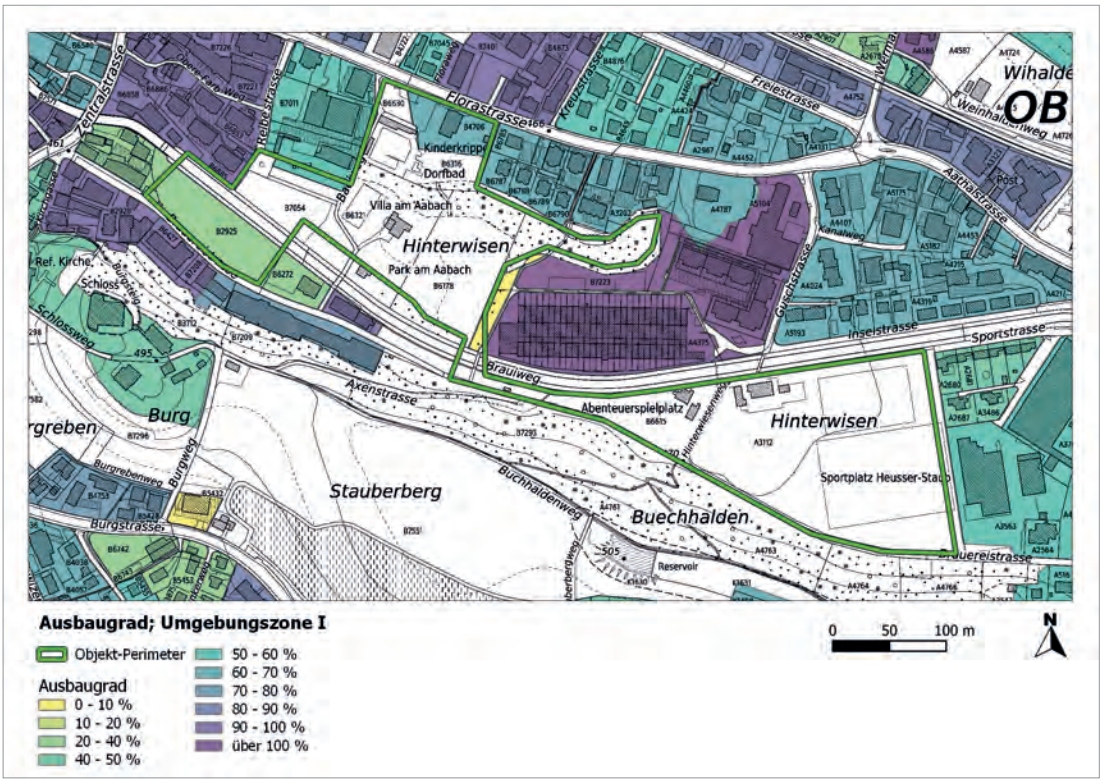


Abb 376:
Ausbaugrad auf der Grundlage der rechtsgültigen Zonenplanung

C Interessenkonflikt und Handlungsbedarf

C1 Bestehen für den Ortsbildteil übergeordnete Instrumente zum Ortsbildschutz?

Für den Ortsbildteil bestehen übergeordneten Instrumente zum Ortsbildschutz. Die westliche Hälfte des Ortsbildteils befindet sich im Kantonalen Ortsbildinventar (KOBI). Diese sind laut Vorgaben des Kantons Zürich in der Regel als Kernzone unter Berücksichtigung der vorhandenen Qualitäten umzusetzen. Zusätzlich besteht für die Kinderkrippe sowie die Badeanstalt und Teile des Waldes Sonderbauvorschriften. Der östliche Teil des Ortsbildteils befindet sich in der kommunalen Freihaltezone.

Der Ortsbildteil weist neben dem KOBI 1 kantonales Schutzobjekt, 1 kommunales Schutzobjekt, 3 kommunale Inventarobjekte sowie einen inventarisierten Baum auf.

Folgende Pläne sind in diesem Ortsbildteil relevant:

- [x] Inventarisierte und geschützte Objekte
- [x] Baurechtliche Rahmenbedingungen
- [ ] Bauperiode
- [ ] Eigentümerstruktur
- [ ] Detailpläne für die Baugruppen

Übergeordneten Instrumente zum Ortsbildschutz

ja	Befindet sich teilweise im KOBI Sonderbauvorschriften und Freihaltezone

Denkmalschutz

teilweise	Einzelne Bauten geschützt oder inventarisiert

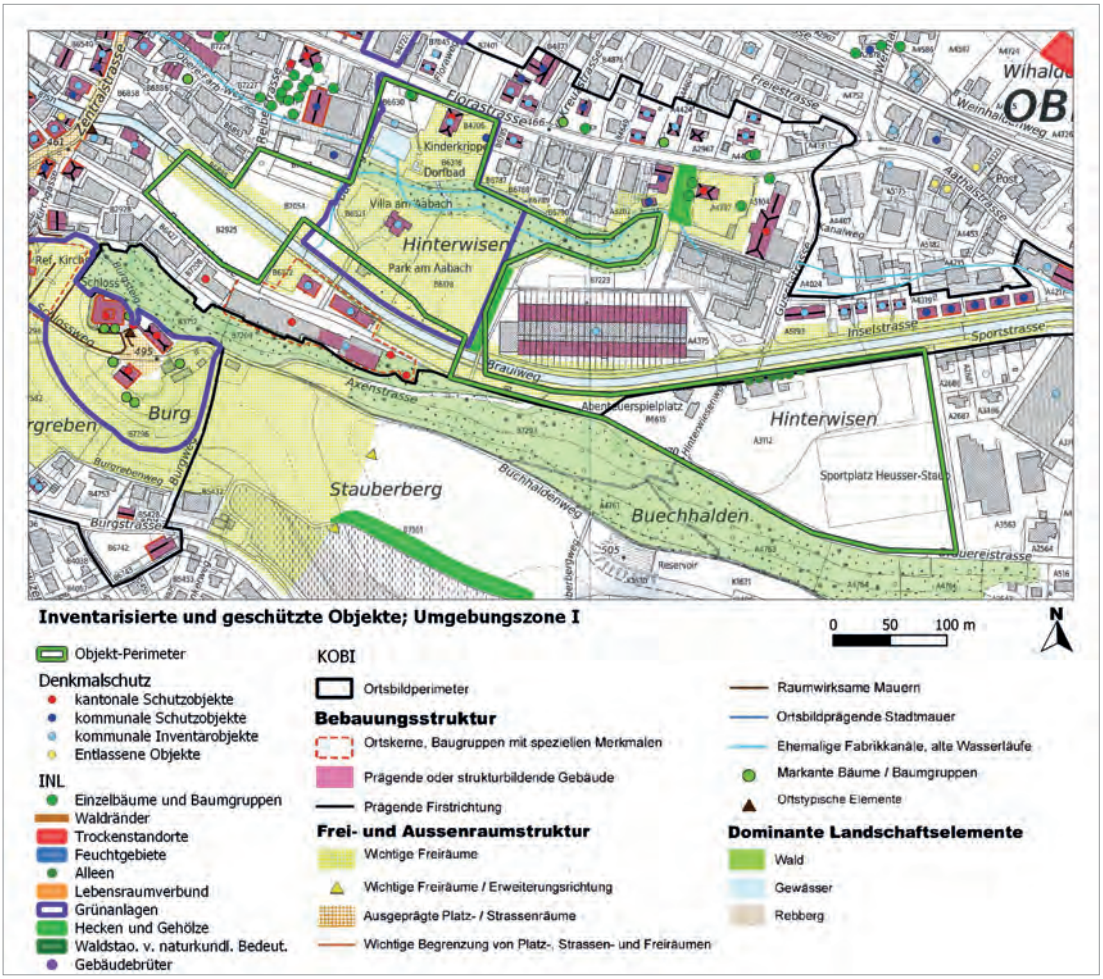


Abb 377:
Inventarisierte und geschützte Objekte

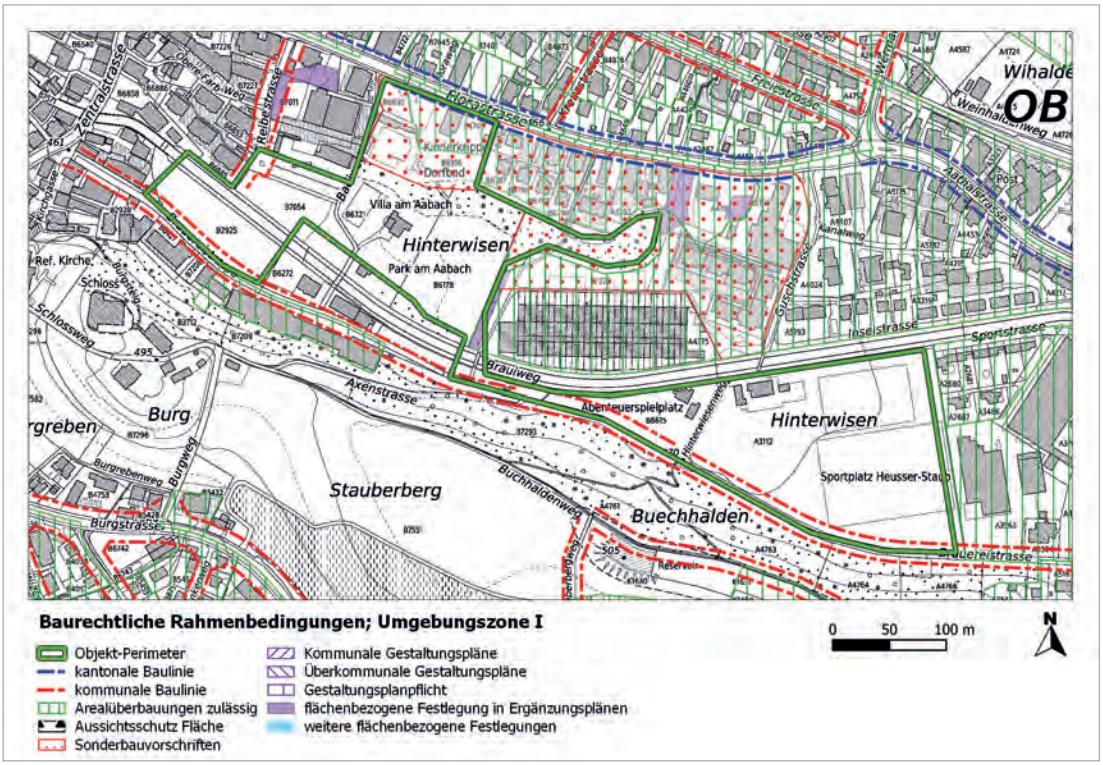


Abb 378:
Baurechtliche Rahmenbedingungen

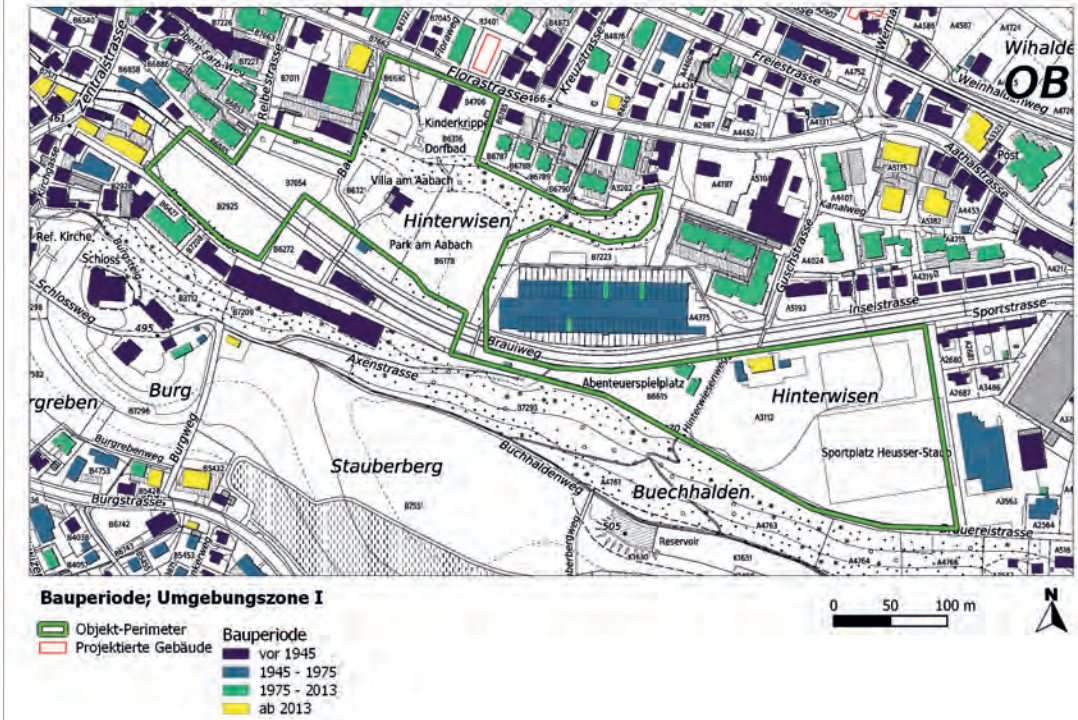


Abb 379:
Bauperiode

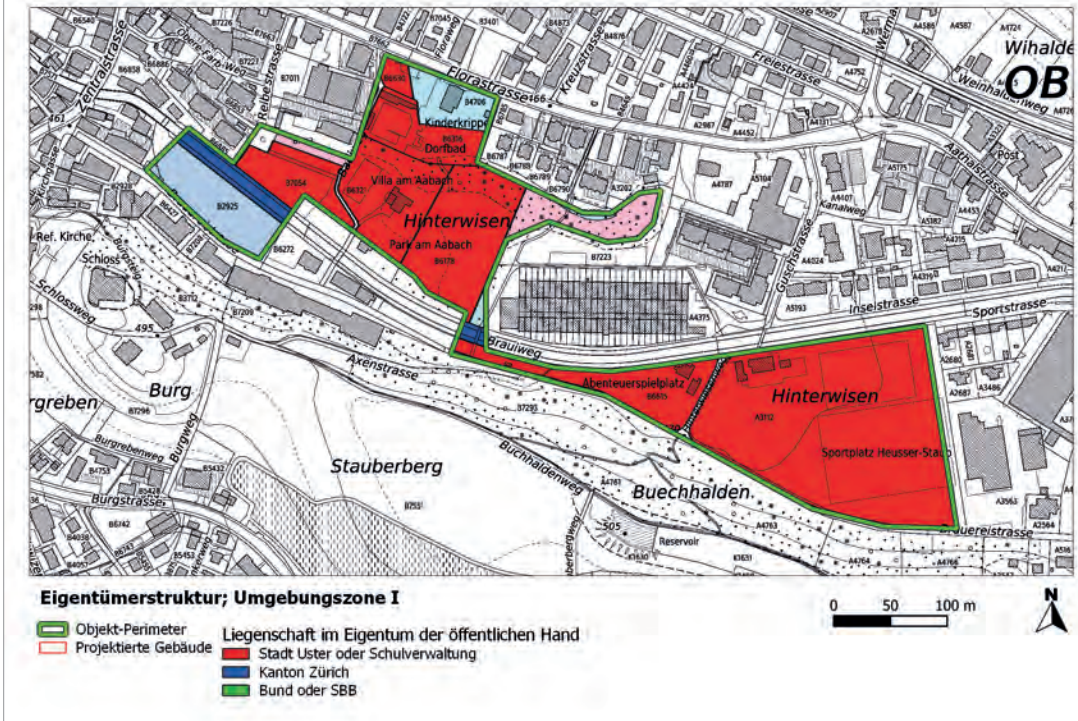


Abb 380:
Eigentümerstruktur

C2 Besteht ein Widerspruch zum Erhaltungsziel des ISOS?

C2.1 Umgebungszone I (a)

Das ISOS schreibt dem Ortsbildteil eine hohe Bedeutung als Naherholungsbereich der Stadt zu und bekräftigt dies mit einem hohen Erhaltungsziel (a).

- *Der Aabachs als Energieversorger für die frühe Industrie wird im ISOS als Qualität gewürdigt, die auf kommunaler Stufe durch die Bezeichnung „Industriekultur" erhalten bleiben soll. Die grosszügigen Freiflächen entstanden Mitte des 20. Jahrhunderts durch die Trockenlegung des Kanalsystems.*
- *Der Bereich des Dorfbads ist Teil des noch nicht rechtsgültigen Gestaltungsplans „Park am Aabach". Das Bundesgericht hat bereits entschieden, dass der Nordtteil des Perimeters Gestaltungsplan bei einem weiteren juristischen Verfahren nicht hinterfragt wird (BGE 1C_58/2021). Eine entsprechende Intensivierung der Nutzung ist demnach möglich. Auf der Grundlage des Bundesgerichtsentscheid wird eine Berücksichtigung des ISOS in diesem Bereich vorausgesetzt. Die Abwägung des ISOS liegt mit diesem Entscheid bereits vor.*

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

- *Identitätsstiftend für das Quartier sind der Aabach in Verbindung mit den Freiflächen als Naherholungsbereich mit Badeanstalt und Sportplatzanlagen. Diese Nutzungen sollen zukünftig erhalten bleiben.*
  Das ISOS-Erhaltungsziel wird im Richtplan berücksichtigt.
- *Für den östlichen Bereich des Ortsbildteils zeigt der Richtplan keine Dichte. Die Sportplatzanlage Hinterwiesen bleiben erhalten. Eine Bebauung ist in diesem Bereich nicht angedacht (kommunale Freihaltezone). Der kommunale Richtplan enthält entsprechende Freiflächenbezeichnungen.*
  Das ISOS-Erhaltungsziel wird im Richtplan berücksichtigt.
- *Im Bereich der Villa am Aabach ist eine mittlere Dichte vorgesehen. Aufgrund des KOBI und der Einstufung als Grünraum ist eine Umsetzung dieser Dichte eher nicht möglich. Nach Rechtskraft des Gestaltungsplans Park am Aabach ist die Dichtevorgabe realistischer. Das Areal befindet sich in kommunalem Besitz. Bei einer Veränderung ist die Eigenbildung der Stadt an die kommunalen, kantonalen und Bundesvorgaben zu berücksichtigen.*
  Das ISOS-Erhaltungsziel wird im Richtplan berücksichtigt.
- *Die trockengelegten heutigen Freiflächen als wichtige Erholungsräume werden im westlichen Teil im KOBI berücksichtigt und kommunal als Grünraum definiert. Nach kantonalen Vorgaben sind die Perimeter des KOBI in der Regel als Kernzone umzusetzen. Ein intensiver Strukturerhalt wird somit grundsätzlich sichergestellt.*
  Das ISOS-Erhaltungsziel wird im Richtplan berücksichtigt.
- *Mit dem laufenden Gestaltungsplanverfahren Park am Aabach soll ein Teil der Freiflächen im Westen bebaut werden können. Die dadurch entstehenden Widersprüche zum ISOS sind in diesem Planungsverfahren (Gestaltungsplanverfahren) mit einer Interessensabwägung zu behandeln. Grundlage für die Abwägung ist das Bundesgerichtsurteil und das darin geforderte Gutachten.*
  Das ISOS-Erhaltungsziel wird im Richtplan nicht berücksichtigt.

ISOS - Erhaltungsziel

a	„Erhalten der Beschaffenheit als Kulturland oder Freifläche" Die für das Ortsbild wesentliche Vegetation und Altbauten bewahren, störende Veränderungen beseitigen

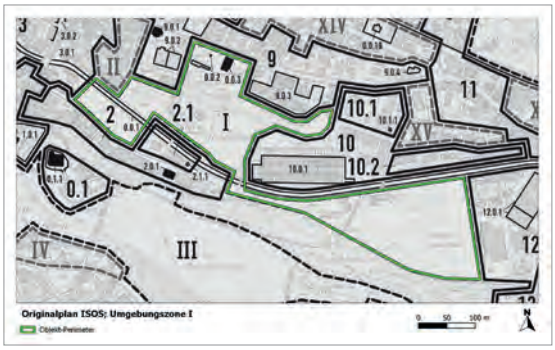
Widerspruch der rechtsgültigen Planung und des Richtplans zum ISOS-Erhaltungsziel

teilweise	Der Ortsbildteil weist teilweise einen Widerspruch auf

D Fazit und Empfehlungen

D1 Kommunale Einschätzung

U-Zo I: Grosser Grünbereich am Aabach mit Wiesen, Waldstreifen, Sportplatz und Badeanstalt



Erhaltungsziel a

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:

→ *Schutzwürdiges Ortsbild im westlichen Teil mit dem Perimeter KOBI abgleichen*

D3 Vorschläge für die Umsetzung:

→ *Kernzone über den Perimeter des KOBI ausweiten, bzw. das KOBI teilweise als kommunale Freihaltezone umsetzen*

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

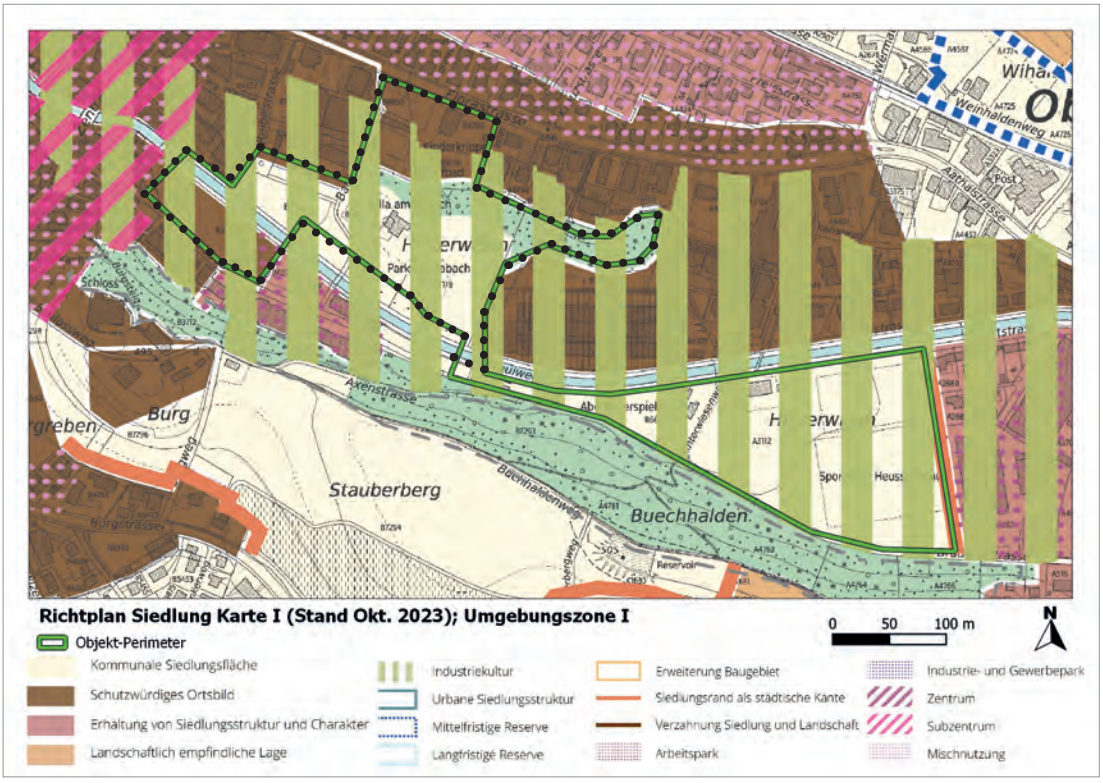


Abb 381:
Vorschlag:
Richtplan
Siedlung Karte I

U-Zo II - Grossvolumige Neubauten im empfindlichen Bereich zwischen alten Ortsteilen

Abb 382: ISOS Uster 5745 Übersichtsplan

A Beschreibung des ISOS und Darstellung der Veränderungen seit der Aufnahme

A1 Würdigung des Ortsbildteils nach ISOS

An der Strasse stehen hinter reizvollen Gärten zurückgesetzt zwei Flarzhäuser (G9), die an diesem ansonsten sehr städtisch geprägten Bereich – u. a. durch den grossen Parkplatz beim Stadthaus, die breite Verkehrsachse und die Neubauten (II) – einen wohltuenden Gegenpol setzen.

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

U-Zo II: Grossvolumige Neubauten im empfindlichen Bereich zwischen alten Ortsteilen, E. 20. Jh.

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

Quelle:
ISOS Uster,
2. Fassung März.2012,
S. 19

Legende:

- X Besondere Qualitäten
- / Gewisse Qualitäten
- Ohne besondere Qualitäten

Abb 383:
Luftbild

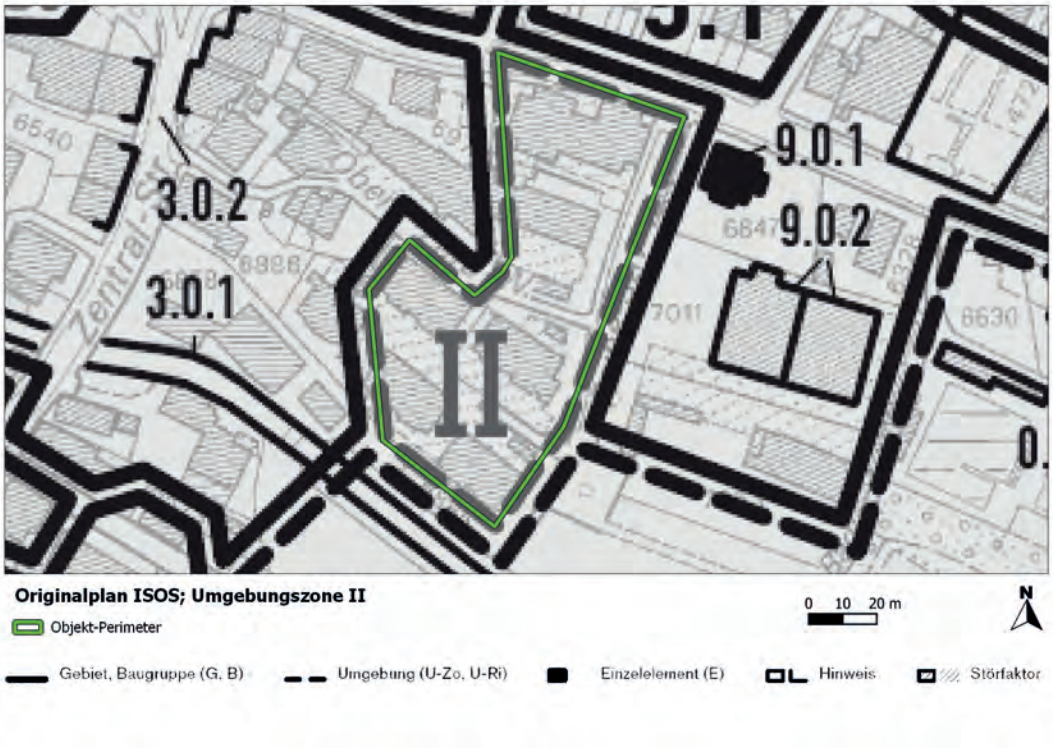


Abb 384:
Originalplan ISOS

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

Das Gebiet befindet sich in der historischen Kernzone K3/4.

Der ISOS-Ortsbildteil hat sich seit der ISOS-Aufnahme bis auf einen neuen Nebenbau – der ohne Auswirkungen auf die Siedlungsstruktur ist – nicht verändert.

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 386:
Zonenplan

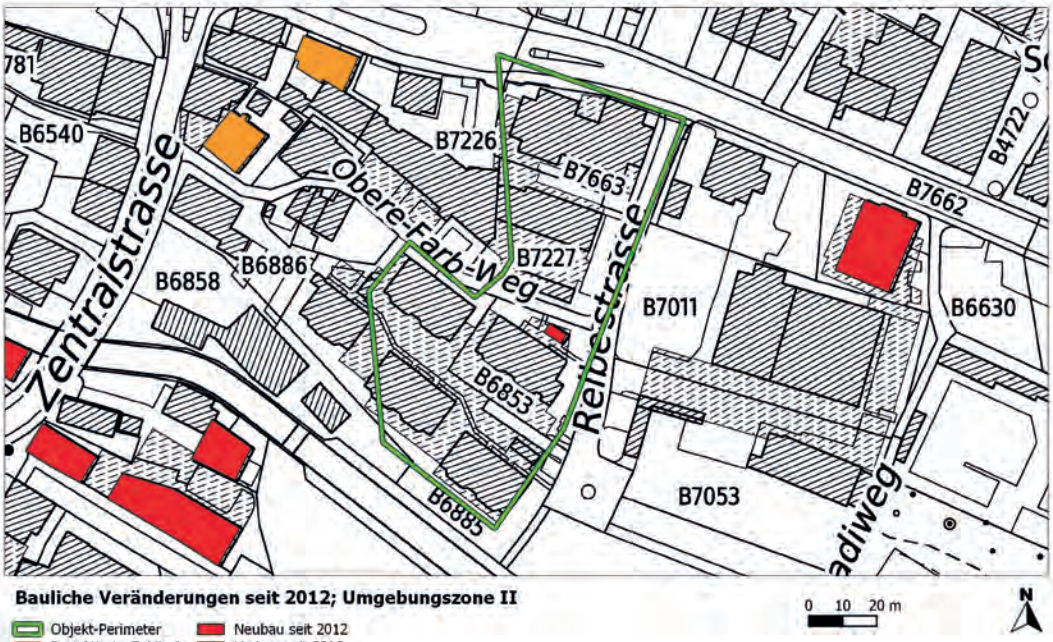


Abb 385:
Veränderungen seit 2012 und bewilligte Bauprojekte

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. Im Bereich des Aabachs soll zudem Struktur und Charakter des Industriekulturerbes und der historisch ans Wasser gebundenen Anlagen gewahrt werden.

Folgende Pläne sind in diesem Ortsbildteil relevant:

- [x] Richtplan Siedlung Karte I
- [ ] Richtplan Landschaft
- [ ] Richtplan Verkehr

Entwicklungsabsicht

nein	Keine Entwicklungsabsicht

Abweichungen zur heutigen Planung:

nein	Die rechtsgültige Planung wird weitgehend übernommen

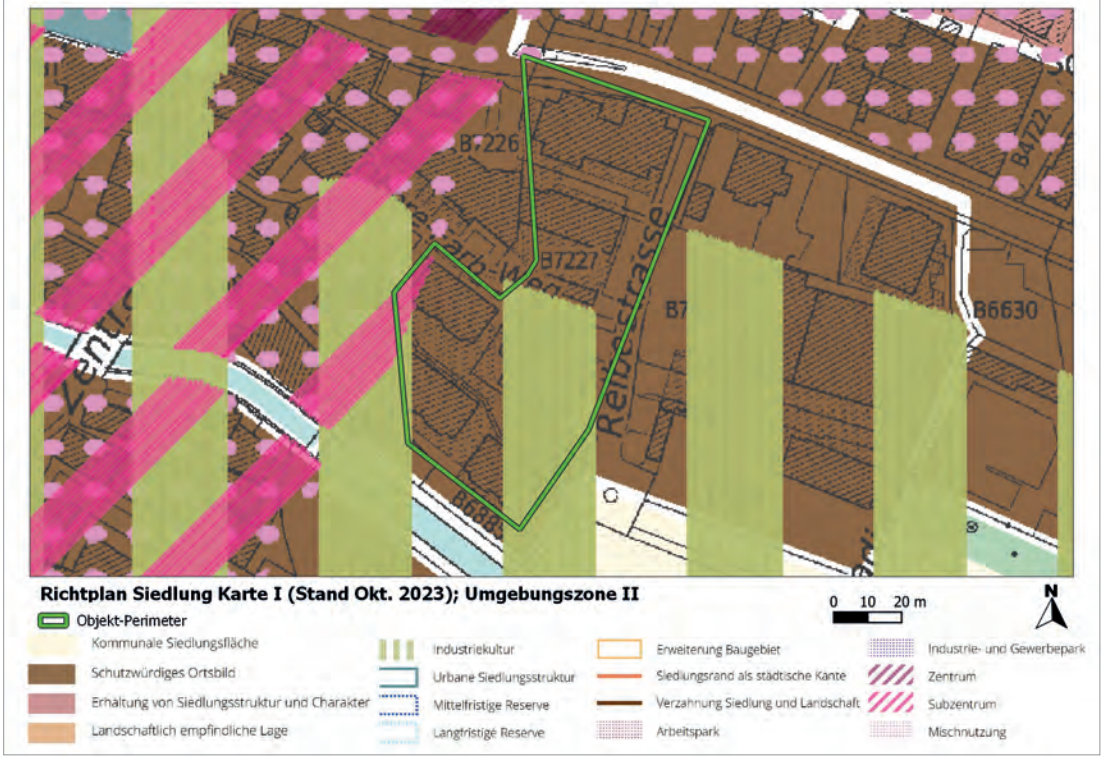


Abb 387: Richtplan Siedlung Karte I

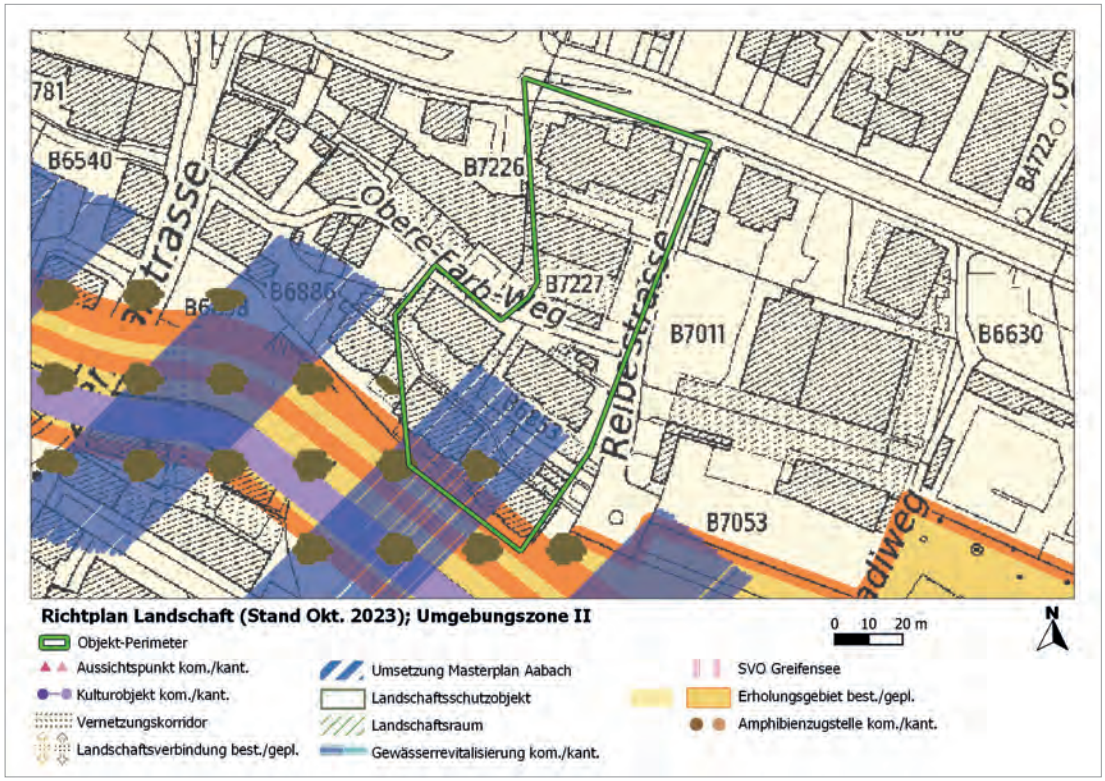


Abb 388:
Richtplan
Landschaft

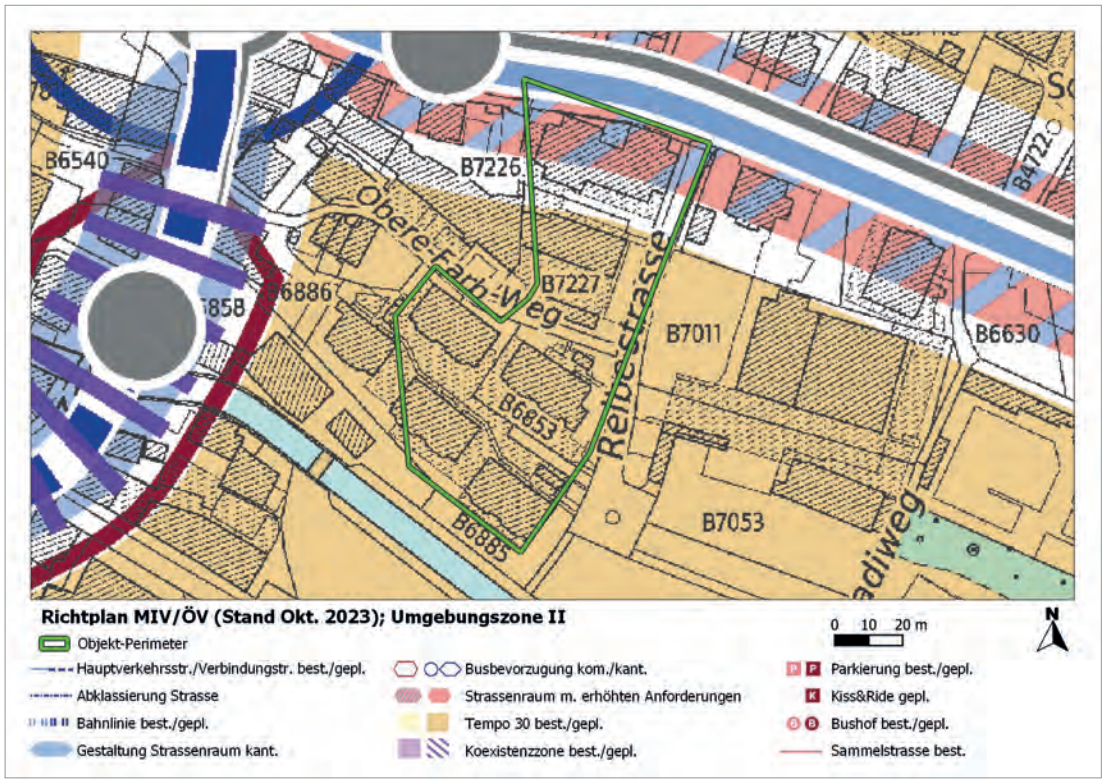


Abb 389:
Richtplan
Mobilität Karte I

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 Gebiet besteht ein sehr hoher Ausbaugrad von 90 - 100 %. Damit besteht aktuell kein Verdichtungspotenzial.

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

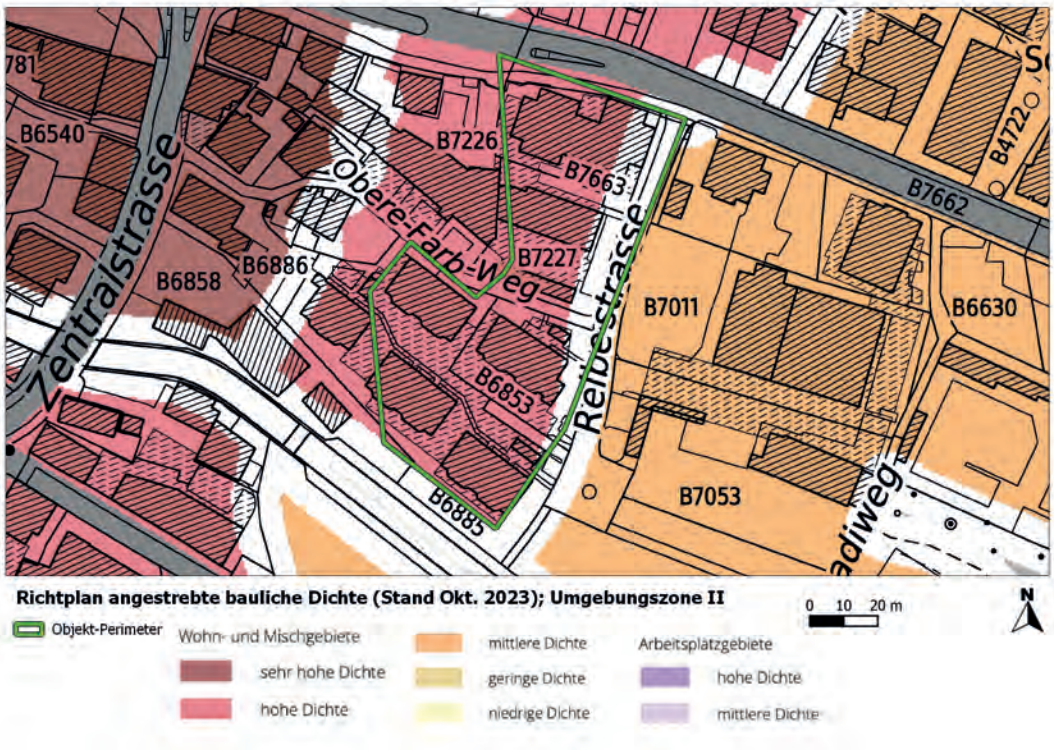


Abb 390:
Richtplan angestrebte bauliche Dichte

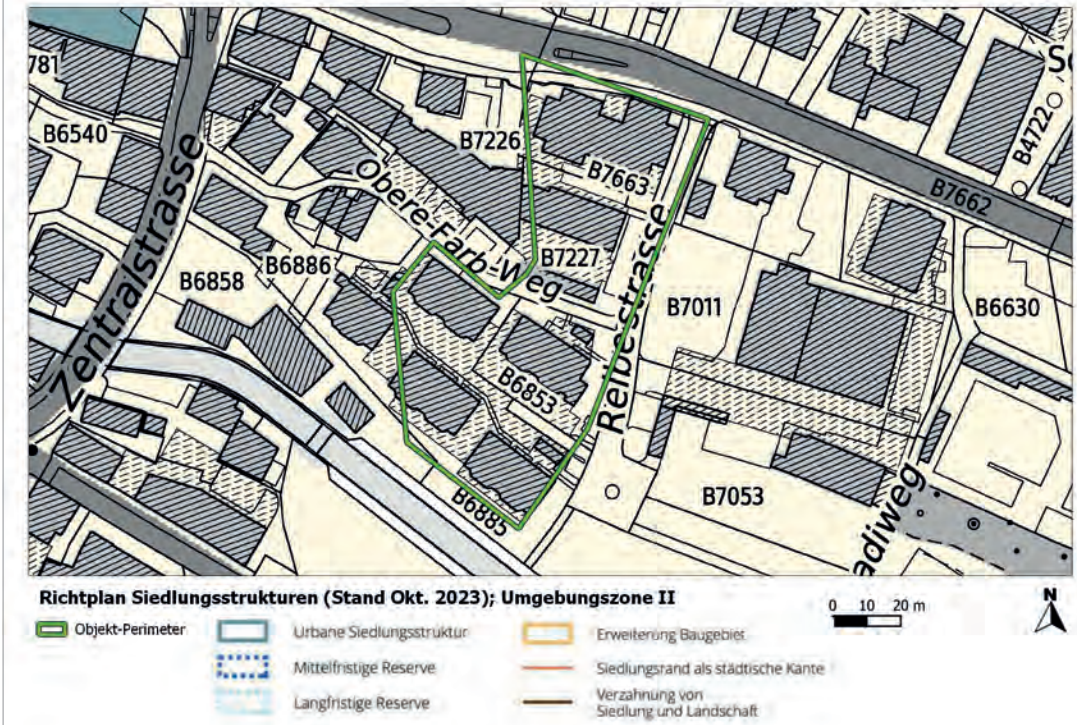


Abb 391:
Richtplan Siedlungsstrukturen

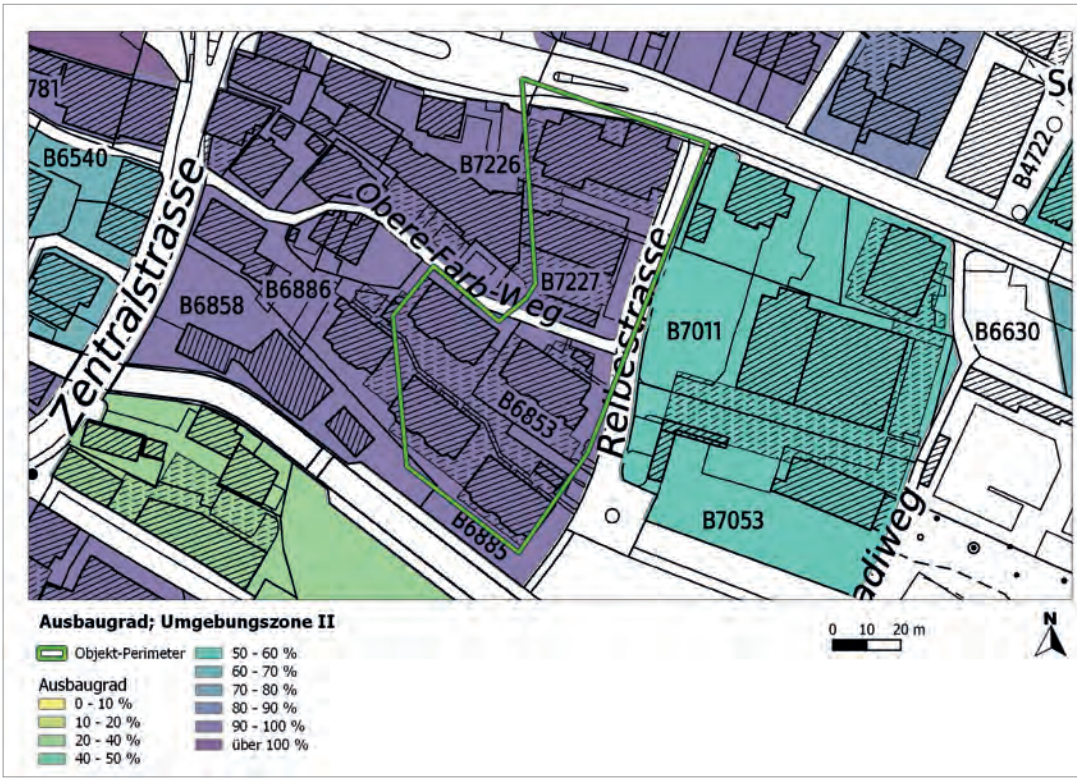


Abb 392:
Ausbaugrad auf der Grundlage der rechtsgültigen Zonenplanung

C Interessenkonflikt und Handlungsbedarf

C1 Bestehen für den Ortsbildteil übergeordnete Instrumente zum Ortsbildschutz?

Für den Ortsbildteil bestehen übergeordnete Instrumente zum Ortsbildschutz. Das Gebiet ist im Perimeter des Kantonales Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung (KOBI). Die Baulinie entlang der Reibestrasse bildet den gegenwärtigen Zustand ab.

Der Ortsbildteil beinhaltet keine architektonischen Schutzobjekte. Es ist ein einzelner Baum inventarisiert.

Folgende Pläne sind in diesem Ortsbildteil relevant:

- [x] Inventarisierte und geschützte Objekte
- [x] Baurechtliche Rahmenbedingungen
- [ ] Bauperiode
- [ ] Eigentümerstruktur
- [ ] Detailpläne für die Baugruppen

Übergeordneten Instrumente zum Ortsbildschutz

ja	Befindet sich im KOBI

Denkmalschutz

nein	Keine Bauten geschützt oder inventarisiert

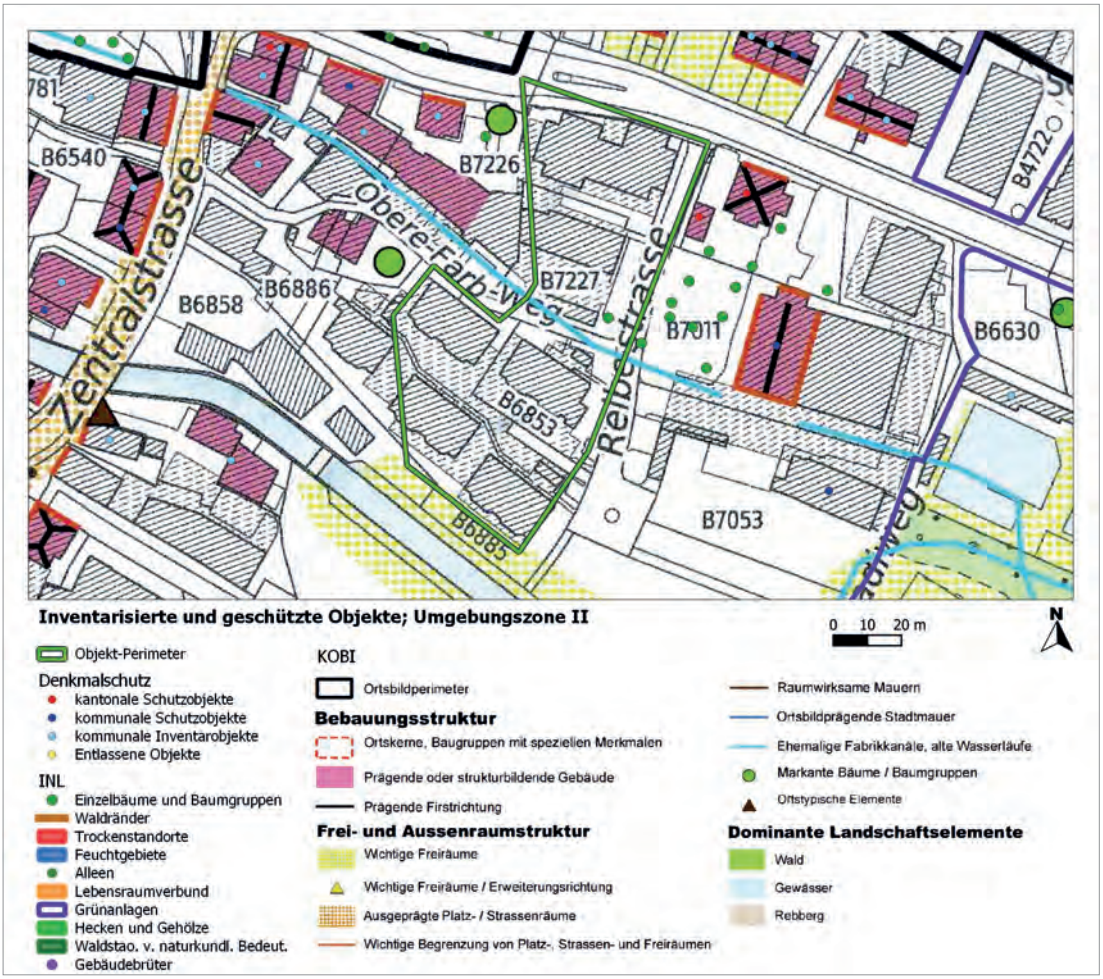


Abb 393:
Inventarisierte und geschützte Objekte

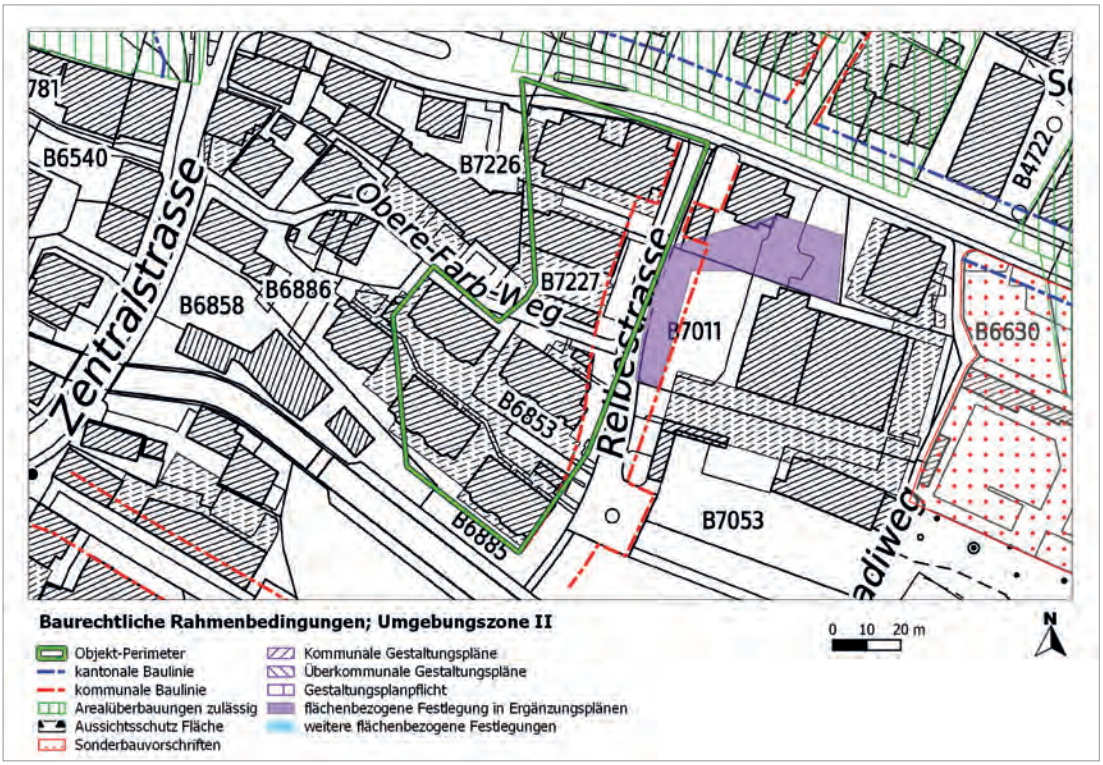


Abb 394:
Baurechtliche Rahmenbedingungen

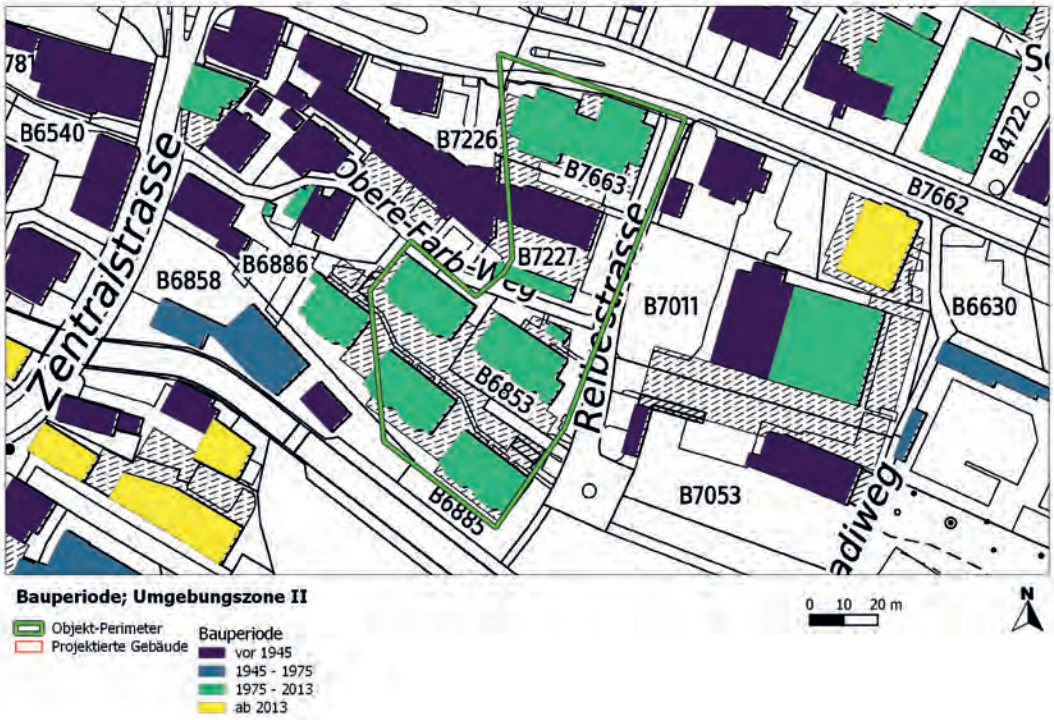


Abb 395:
Bauperiode

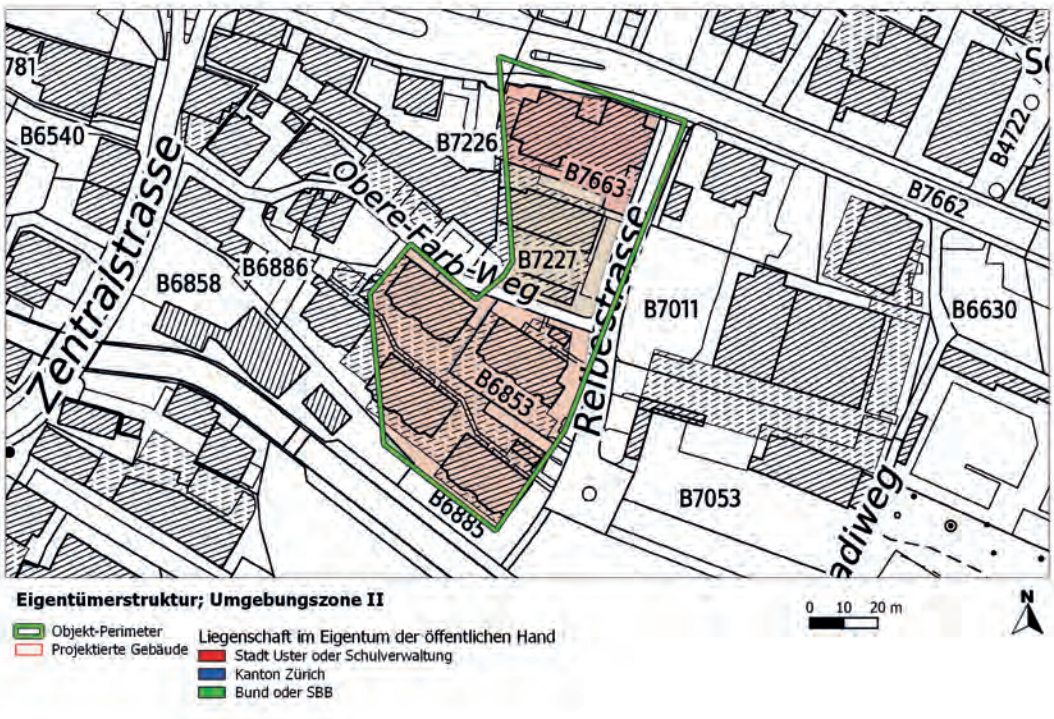


Abb 396:
Eigentümerstruktur

C2 Besteht ein Widerspruch zum Erhaltungsziel des ISOS?

C2.1 Umgebungszone II (b)

Das ISOS schreibt dem Ortsbildteil eine mässige Bedeutung zu. Für den Ortsbildteil gilt ein eher geringes Erhaltungsziel (b).

– *Die Bauten an der Florastrasse tragen zum städtischen, dichten Gefüge bei.*

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

– *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 Eigenschaften“ Erhalten der Eigenschaften, die für die angrenzenden Ortsbildteile wesentlich sind

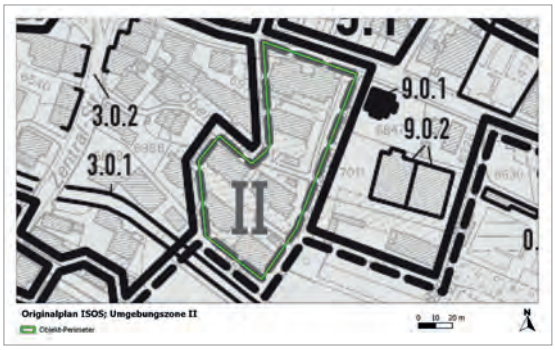
Widerspruch der rechtsgültigen Planung und des Richtplans zum ISOS-Erhaltungsziel

nein	Der Ortsbildteil weist keinen Widerspruch auf

D Fazit und Empfehlungen

D1 Kommunale Einschätzung

U-Zo II: Grossvolumige Neubauten im empfindlichen Bereich zwischen alten Ortsteilen, E. 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*

U-Zo III - Stauberberg

Abb 397: ISOS Uster 5745 Übersichtsplan

A Beschreibung des ISOS und Darstellung der Veränderungen seit der Aufnahme

A1 Würdigung des Ortsbildteils nach ISOS

Die Bebauung von Uster erstreckt sich beidseits des in Ost-West-Richtung fliessenden Aabachs: im Norden den Hang des Hasen- und Rehbüels (X, XII) hinauf, im Süden um den Stauberberg (III) herum, einem mitten im Siedlungsgebiet aufragenden Drumlin. Dieser längliche Hügel verläuft mehr oder weniger parallel zum Bach und trennt die älteren Ortsteile vom Neubauquartier auf seiner Südseite ab, in welches der ehemalige Weiler Nossikon (0.0.30) eingebettet ist. Auf der Kuppe des Stauberbergs thront die zur Schlossanlage umgebaute Burg (0.1), das Wahrzeichen von Uster. Die meisten der eingegrenzten Gebiete verlaufen entlang der durch die Topografie vorgezeichneten Ost-West-Hauptrichtung, welche auch durch die Bahnlinie aufgenommen wird. Der historische Dorfkern von Kirchuster (1) erstreckt sich hingegen in Nord-Süd-Richtung am westlichen Fuss des Stauberbergs entlang.

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

U-Zo III: Stauberberg, grossflächige Wiesen und kleiner Rebhang, im Norden durch steiles, bewaldetes Bord begrenzt

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

Quelle:
ISOS Uster,
2. Fassung März.2012,
S. 19

Legende:

- Besondere Qualitäten
- Gewisse Qualitäten
- Ohne besondere Qualitäten

Abb 398:
Luftbild

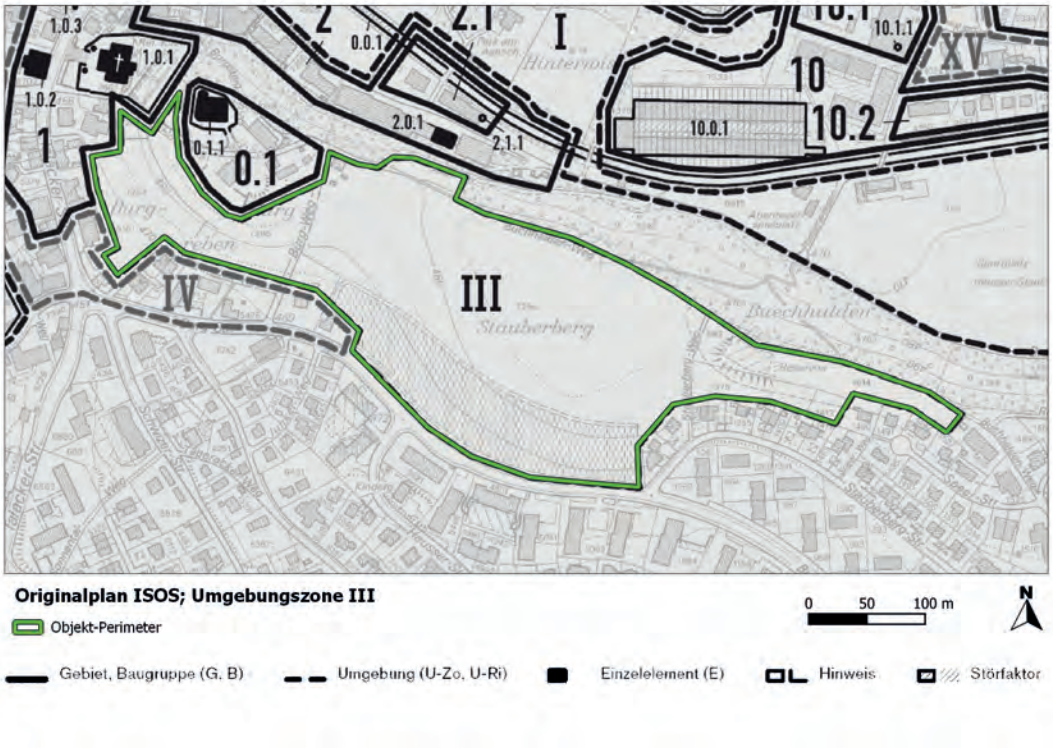


Abb 399:
Originalplan ISOS

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

Zwischen Burgreben und Reservoir ist das Gebiet als kommunale Freihaltezone definiert. Am östlichen Ende befindet sich noch eine Parzelle in der Wohnzone W2/30. Im westlichen Gebiet „Burgreben" liegen einzelne Randbereiche in der Kernzone K3/4.

Der ISOS-Ortsbildteil hat sich seit der ISOS-Aufnahme nicht wesentlich verändert. Es gab eine einzige Veränderung: ein Stallgebäude wurde am Ende des Burgweges gebaut. Dieser Eingriff hat keinen Einfluss auf den Ortsbildteil. Der Neubau verändert die Qualitäten des Ortsbildteils nicht.

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

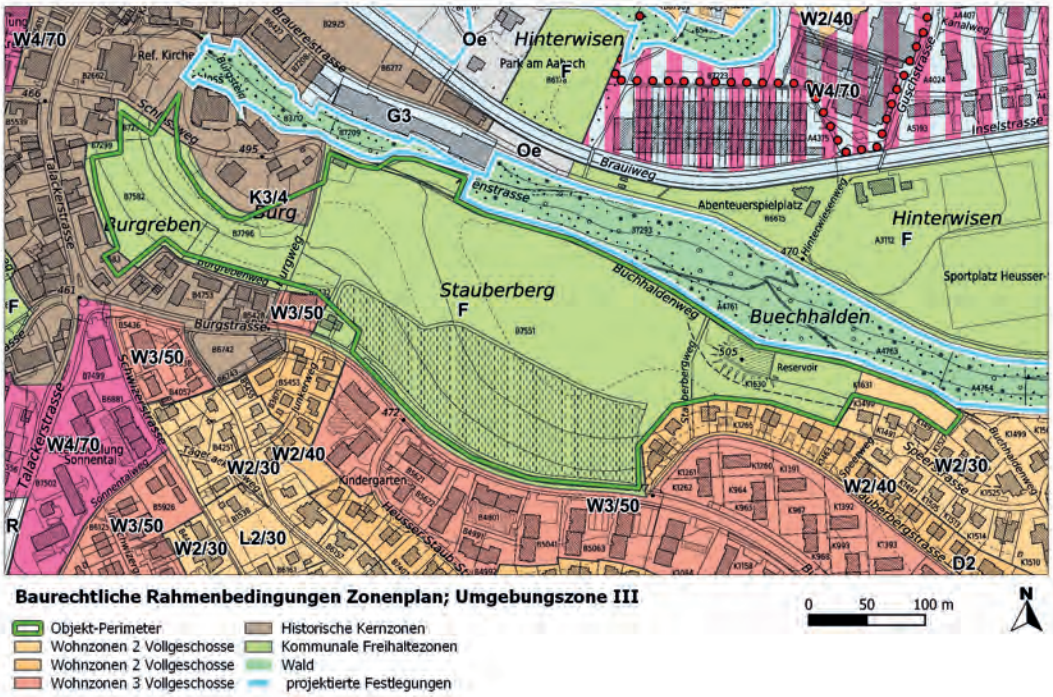


Abb 401:
Zonenplan

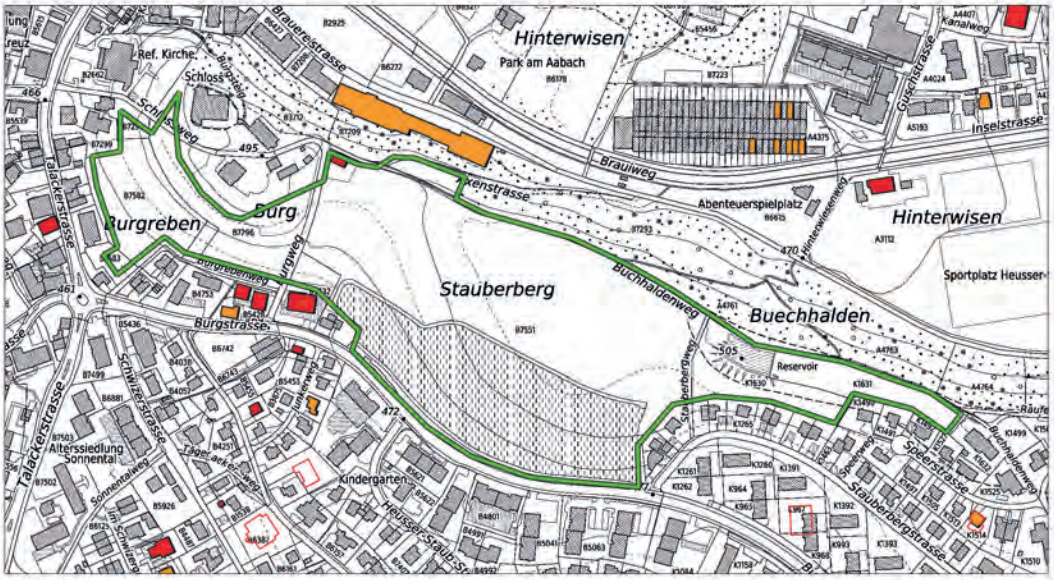


Abb 400:
Veränderungen seit 2012 und bewilligte Bauprojekte

B Entwicklungsabsichten nach Richtplan Siedlung

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

Der Richtplan als nicht parzellenscharfes Planungsinstrument folgt in diesem Bereich grundsätzlich der heutigen Zonierung. Die kleineren Abweichungen im Westen bedeuten keine Absicht für eine Erweiterung der Bauzone. Die Siedlungsränder im Süden sollen als städtische Kanten ausgestaltet werden. Der östliche Zipfel ist Teil der landschaftlich Empfindlichen Lage, womit die Bebauung eingeschränkt werden soll und qualitätssichernde Bestimmungen in der BZO aufgenommen werden sollen.

Der Richtplan Teil Landschaft bezeichnet im gesamten Bereich ein Freihaltegebiet. Im westlichen Teil soll eine sanfte und landschaftsverträgliche Erholungsnutzung möglich sein.

Folgende Pläne sind in diesem Ortsbildteil relevant:

- Richtplan Siedlung Karte I
- Richtplan Landschaft
- Richtplan Verkehr

Entwicklungsabsicht

nein	Keine Entwicklungsabsicht

Abweichungen zur heutigen Planung:

teilweise	Die rechtsgültige Planung wird weitgehend übernommen

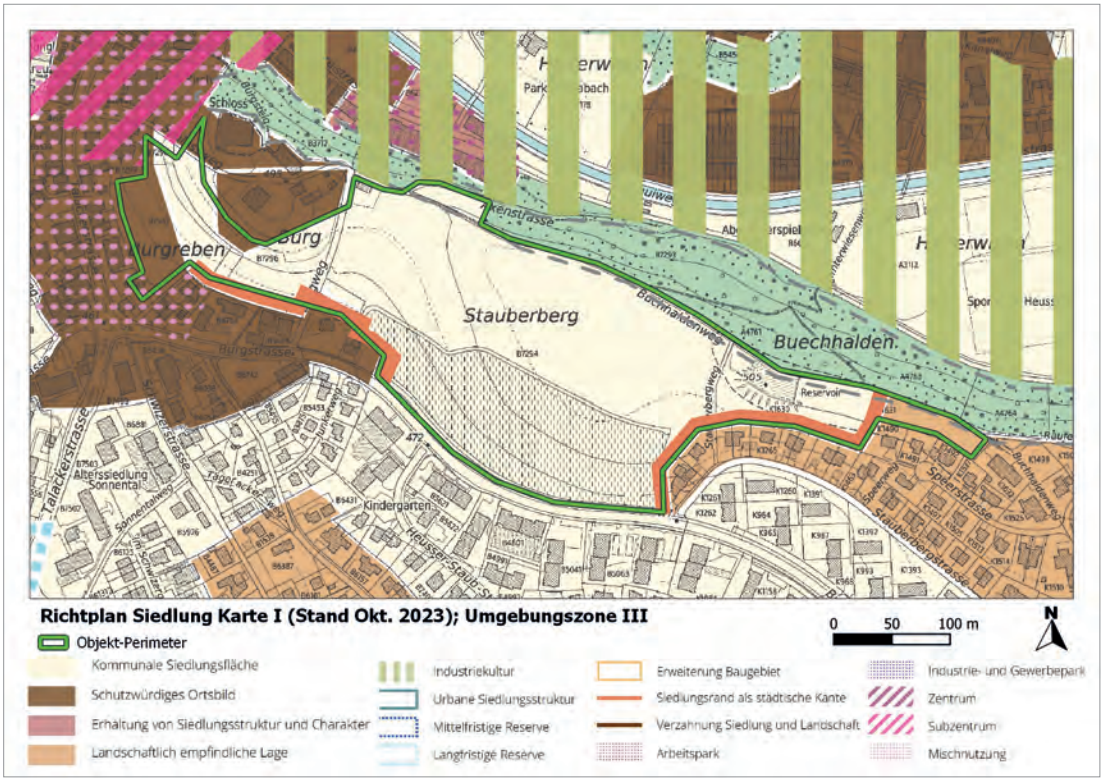


Abb 402: Richtplan Siedlung Karte I

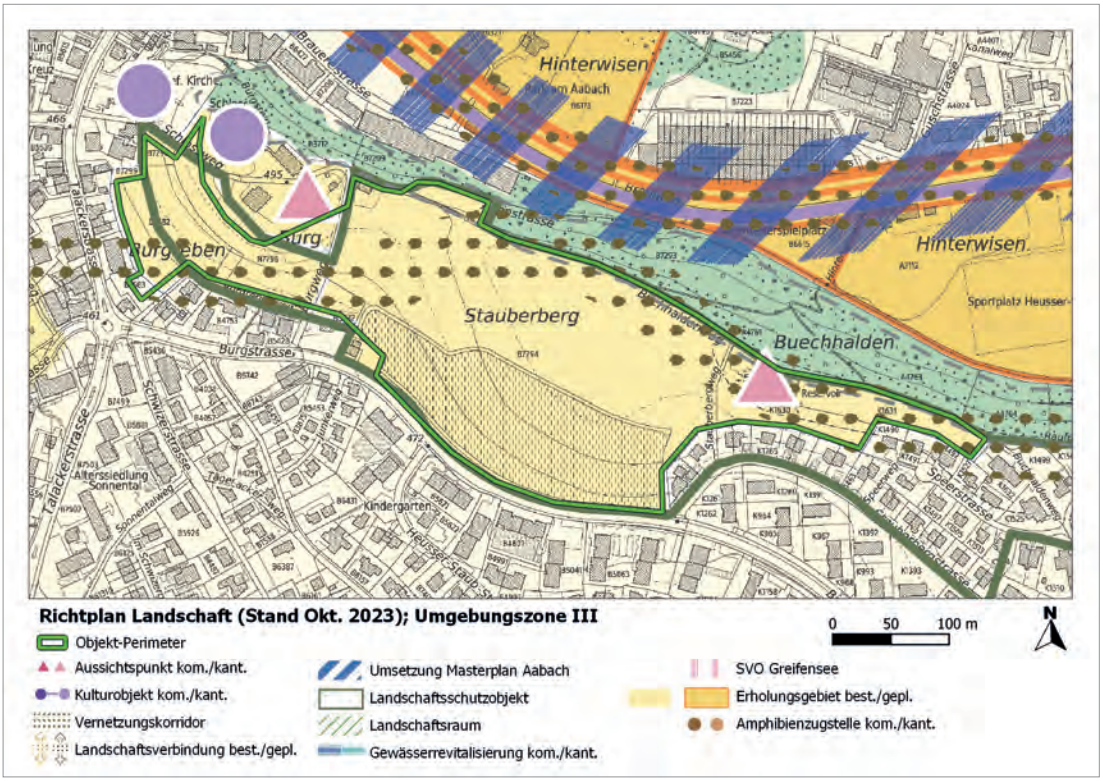


Abb 403:
Richtplan
Landschaft

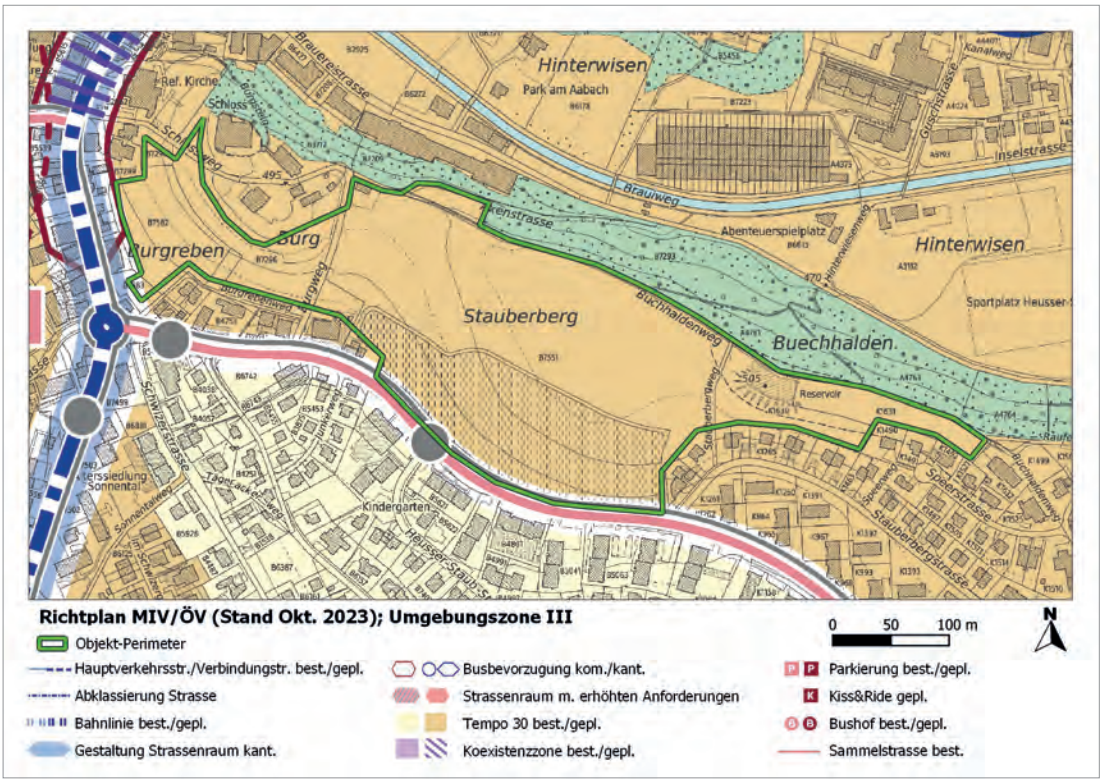


Abb 404:
Richtplan
Mobilität Karte I

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

Das Gebiet befindet sich mehrheitlich nicht in einer Bauzone resp. im Waldabstansbereich. Da auch zukünftig keine Bebauung vorgesehen ist, definiert der Richtplan keine angestrebte Dichte. Einen Ausbaugrad kann für Nichtbauzonen nicht angegeben werden.

Folgende Pläne sind in diesem Ortsbildteil relevant:

- [x] Richtplan bauliche Dichte
- [ ] Richtplan Siedlungsstrukturen
- [x] Ausbaugrad Zonenplanung

Nutzungsintensivierung

nein	Keine Nutzungsintensivierung

Abweichungen zur heutigen Planung:

nein	Die rechtsgültige Planung wird weitgehend übernommen

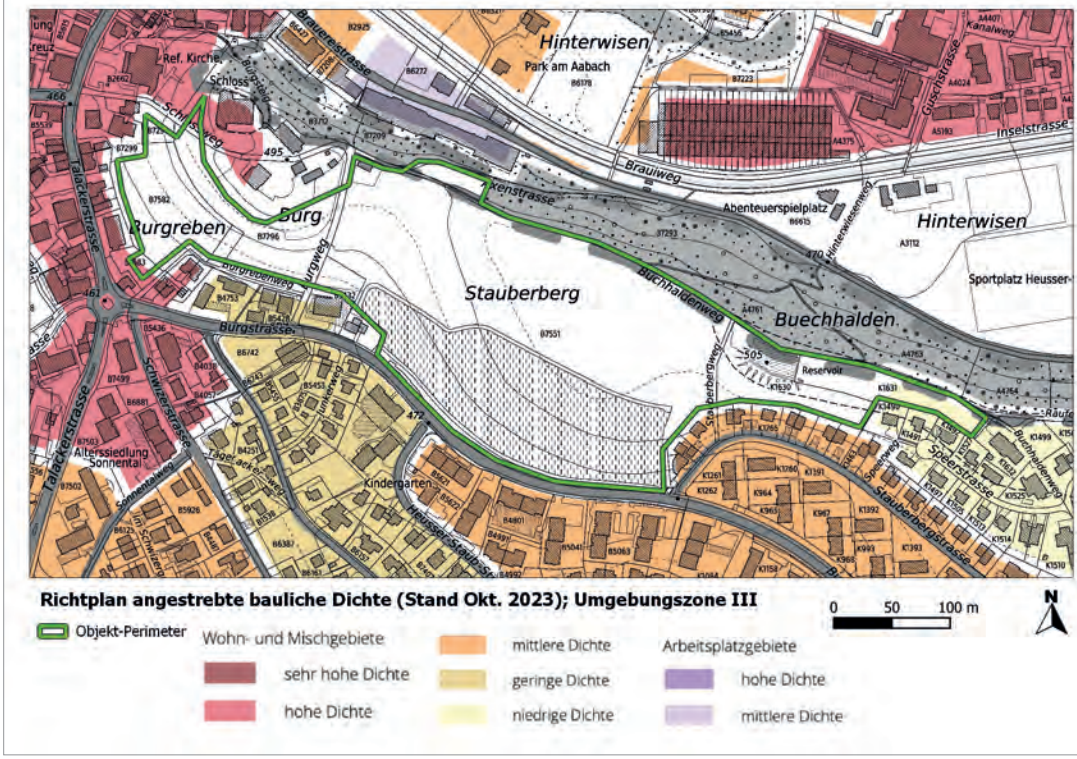


Abb 405:
Richtplan angestrebte bauliche Dichte

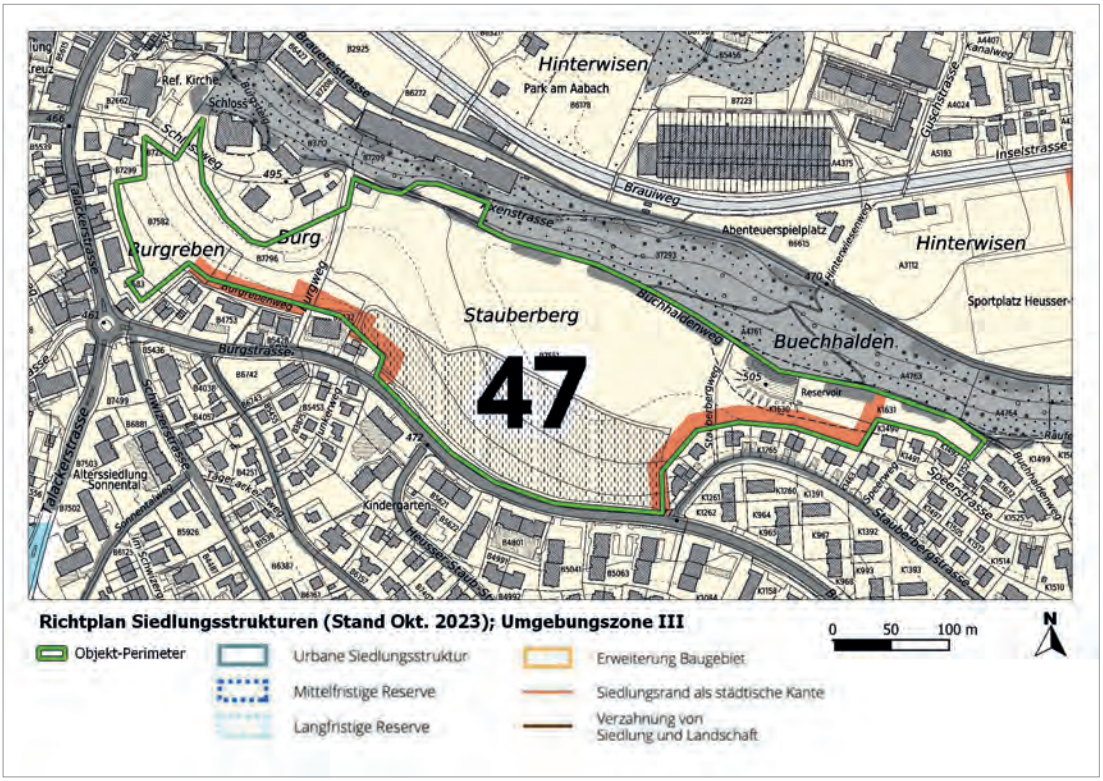


Abb 406:
Richtplan
Siedlungsstrukturen

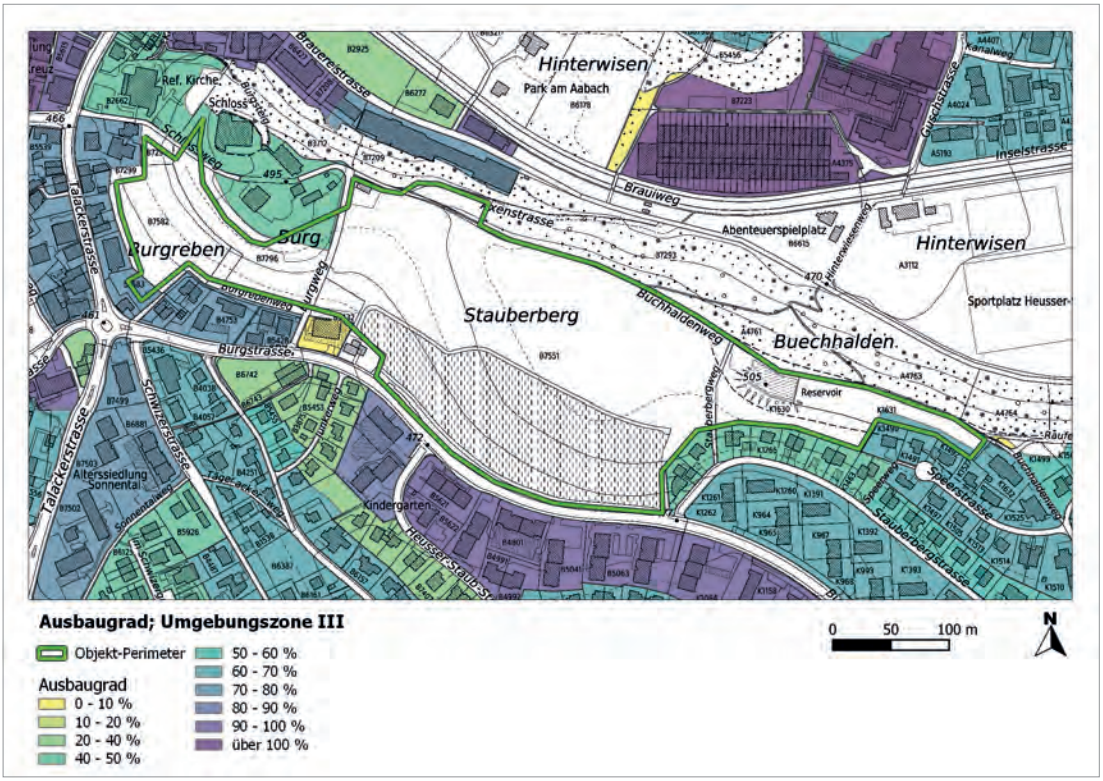


Abb 407:
Ausbaugrad auf der
Grundlage der rechts-
gültigen Zonenplanung

C Interessenkonflikt und Handlungsbedarf

C1 Bestehen für den Ortsbildteil übergeordnete Instrumente zum Ortsbildschutz?

Für den Ortsbildteil bestehen teilweise übergeordnete Instrumente zum Ortsbildschutz. Der westliche Bereich des Ortsbildteils, der räumlich zur Burg gehört, ist im Perimeter des Kantonalen Inventars der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung (KOBI). Der mittlere Bereich des Ortsbildteils ist als wichtiger Freiraum im Sinne des KOBI verzeichnet.

Die Grünanlage, die um die Burg gezogen wurde, beinhaltet den oberen Teil des Hanges der Burgreben. Eine längliche Heckengruppe oberhalb der Rebanlagen sowie ein Einzelbaum sind im INL inventarisiert.

Folgende Pläne sind in diesem Ortsbildteil relevant:

- [x] Inventarisierte und geschützte Objekte
- [ ] Baurechtliche Rahmenbedingungen
- [ ] Bauperiode
- [ ] Eigentümerstruktur
- [ ] Detailpläne für die Baugruppen

Übergeordneten Instrumente zum Ortsbildschutz

teilweise	Westlicher Teil bei der Burg ist im KOBI Burg und Umgebung sind als Grünanlage im INL

Denkmalschutz

nein	Keine Bauten geschützt oder inventarisiert

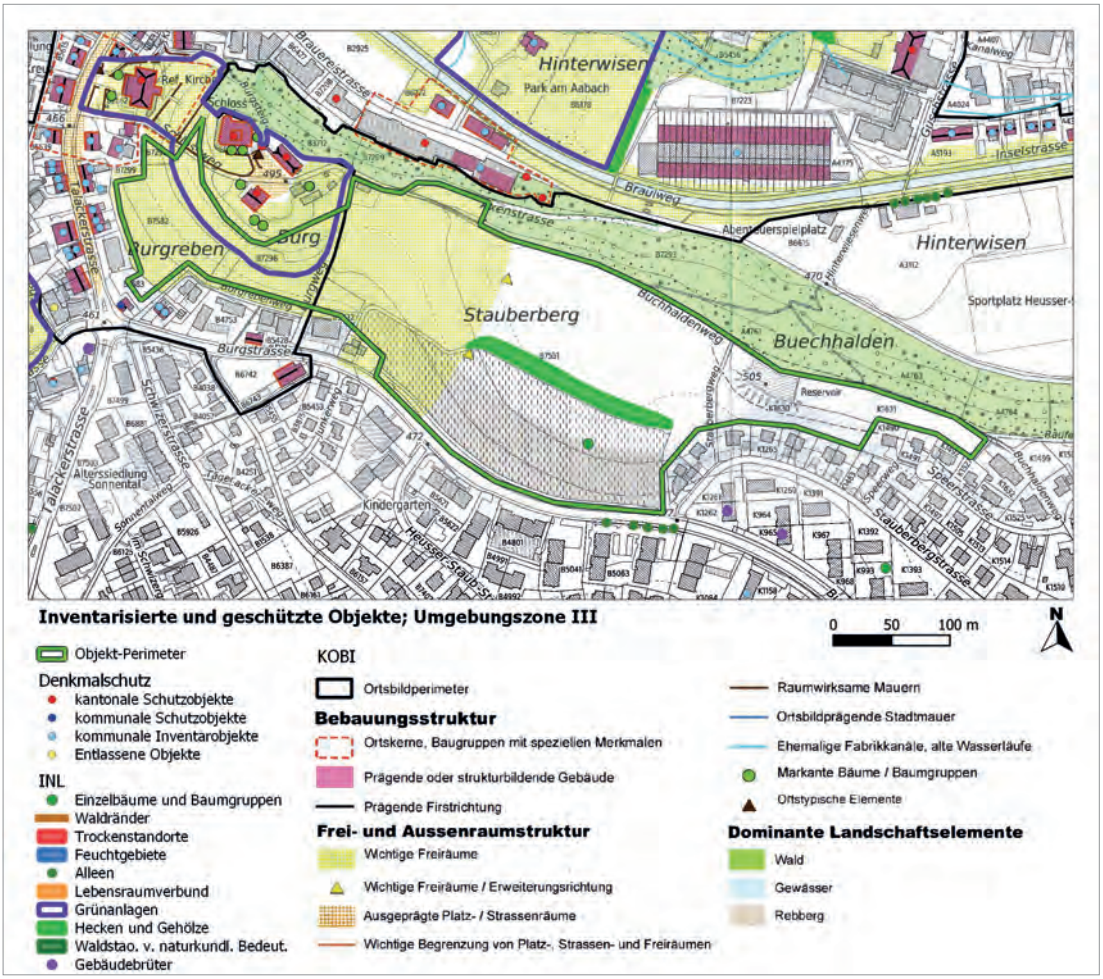


Abb 408:
Inventarisierte und geschützte Objekte

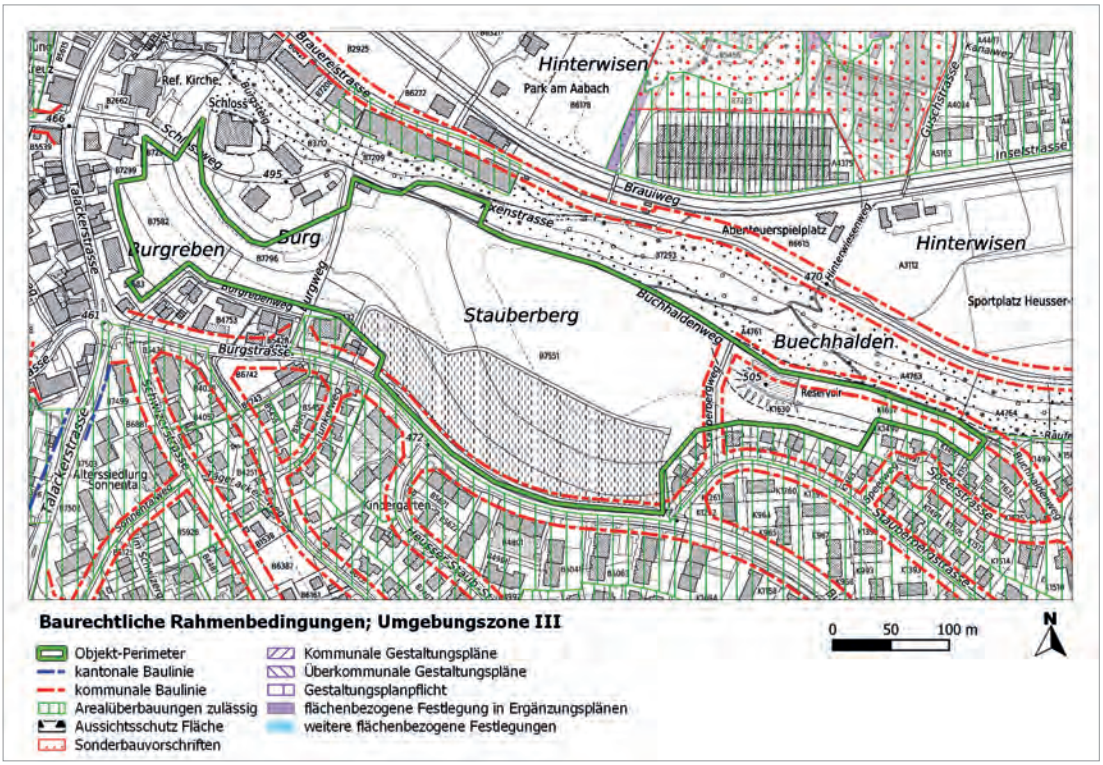


Abb 409:
Baurechtliche Rahmenbedingungen

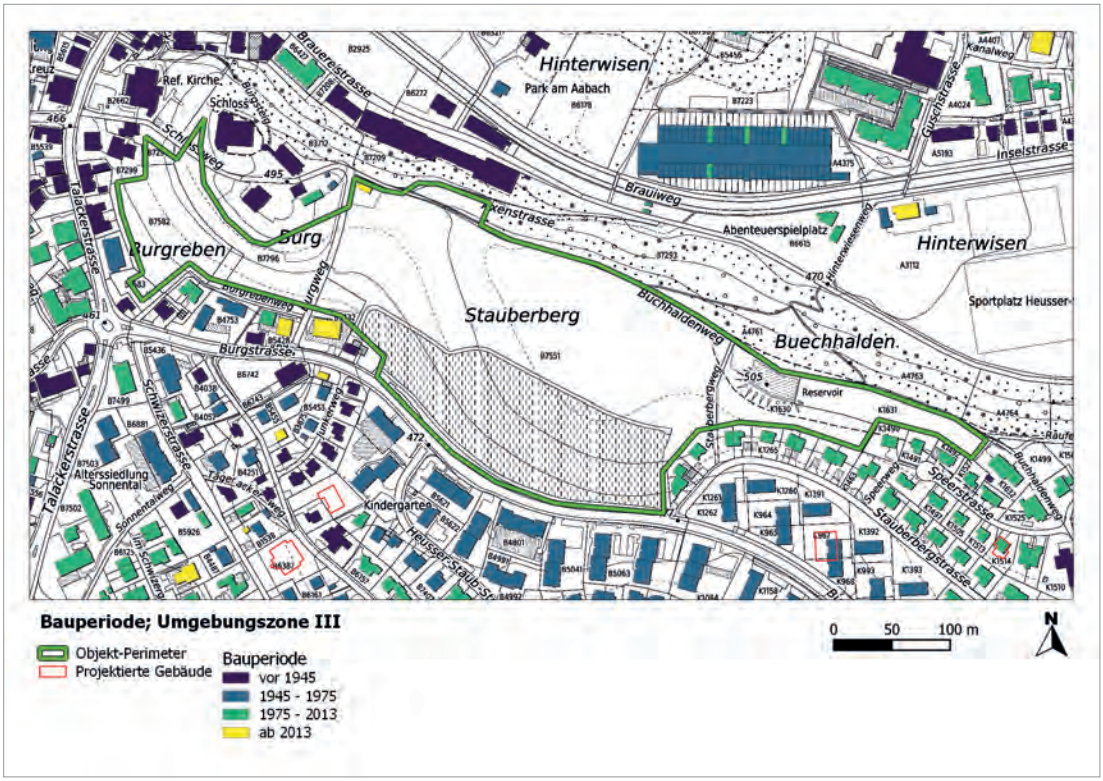


Abb 410:
Bauperiode

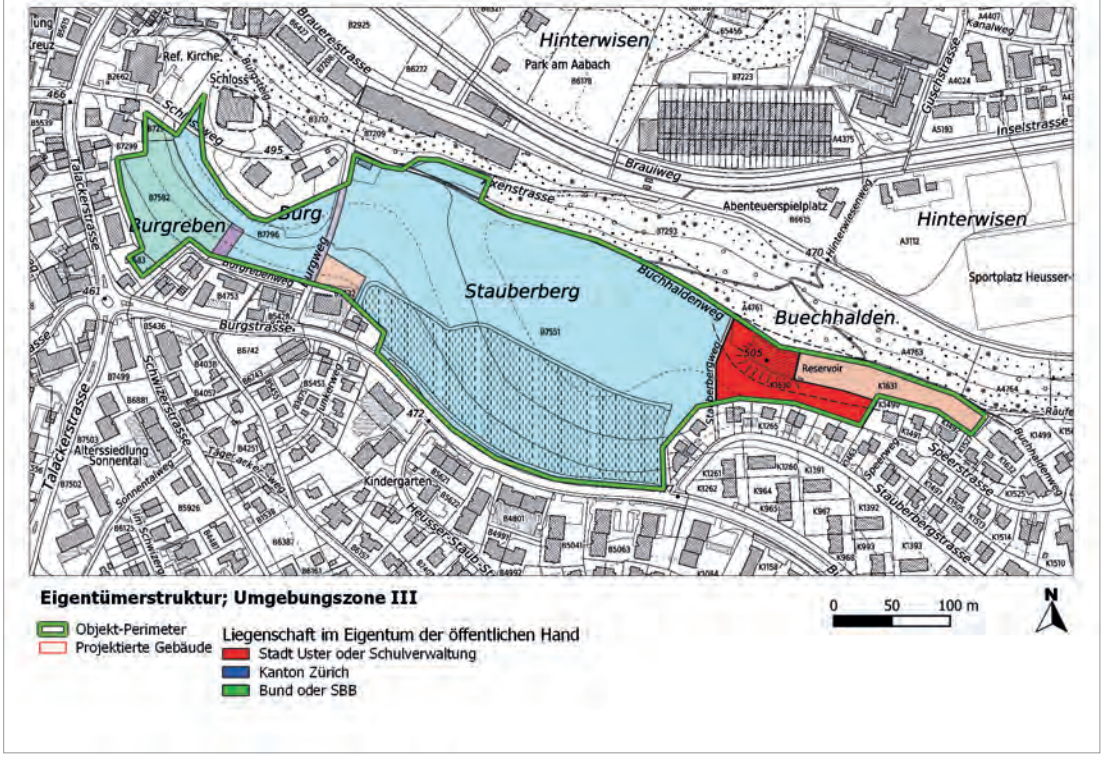


Abb 411:
Eigentümerstruktur

C2 Besteht ein Widerspruch zum Erhaltungsziel des ISOS?

C2.1 Umgebungszone III (a)

Das ISOS schreibt dem Ortsbildteil eine hohe Bedeutung zu. Für den Ortsbildteil gilt ein hohes Erhaltungsziel (a).

– *Der zentrale Hügel, an dem der historische Ortskern Kirchuster liegt, verläuft länglich von Osten nach Westen. Die Burg bildet auf der Kuppe einen wichtigen Bezugspunkt für die Umgebung. Die Siedlungsränder schmiegen sich, der Topografie folgend, an.*

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

– *Der Richtplan definiert einen grossen Teil des Gebietes als Erholungsgebiet aus und definiert an zwei zentralen Stellen den Siedlungsrand als städtische Kante.*
  Das ISOS-Erhaltungsziel wird im Richtplan berücksichtigt.
– *Der Richtplan erachtet im östlichen Ende des Gebietes die letzte Parzelle als bebaubare, landschaftlich sensible Lage. Die Bezeichnung des Siedlungsrandes grenzt diesen Bereich vom Grünraum ab. Aufgrund des einzuhaltenden Waldabstands ist die Parzelle nicht bebaubar.*
  Das ISOS-Erhaltungsziel wird im Richtplan berücksichtigt.

ISOS - Erhaltungsziel

a	„Erhalten der Beschaffenheit als Kulturland oder Freifläche“ Die für das Ortsbild wesentliche Vegetation und Altbauten bewahren, störende Veränderungen beseitigen

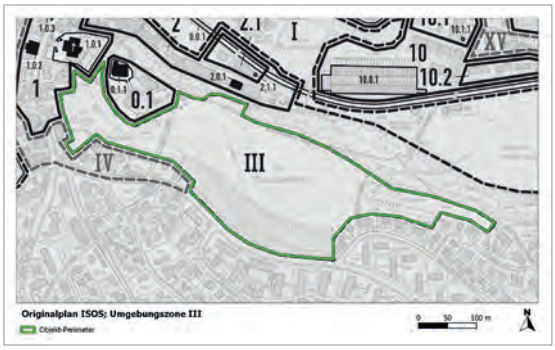
Widerspruch der rechtsgültigen Planung und des Richtplans zum ISOS-Erhaltungsziel

nein	Der Ortsbildteil weist keinen Widerspruch auf

D Fazit und Empfehlungen

D1 Kommunale Einschätzung

U-Zo III: Stauberberg, grossflächige Wiesen und kleiner Rebhang, im Norden durch steiles, bewaldetes Bord begrenzt



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:

→ *Kernzone im Richtplan Siedlung an die heute gültige Kernzone anpassen*

D3 Vorschläge für die Umsetzung:

→ *Keine Vorschläge für die Umsetzung*

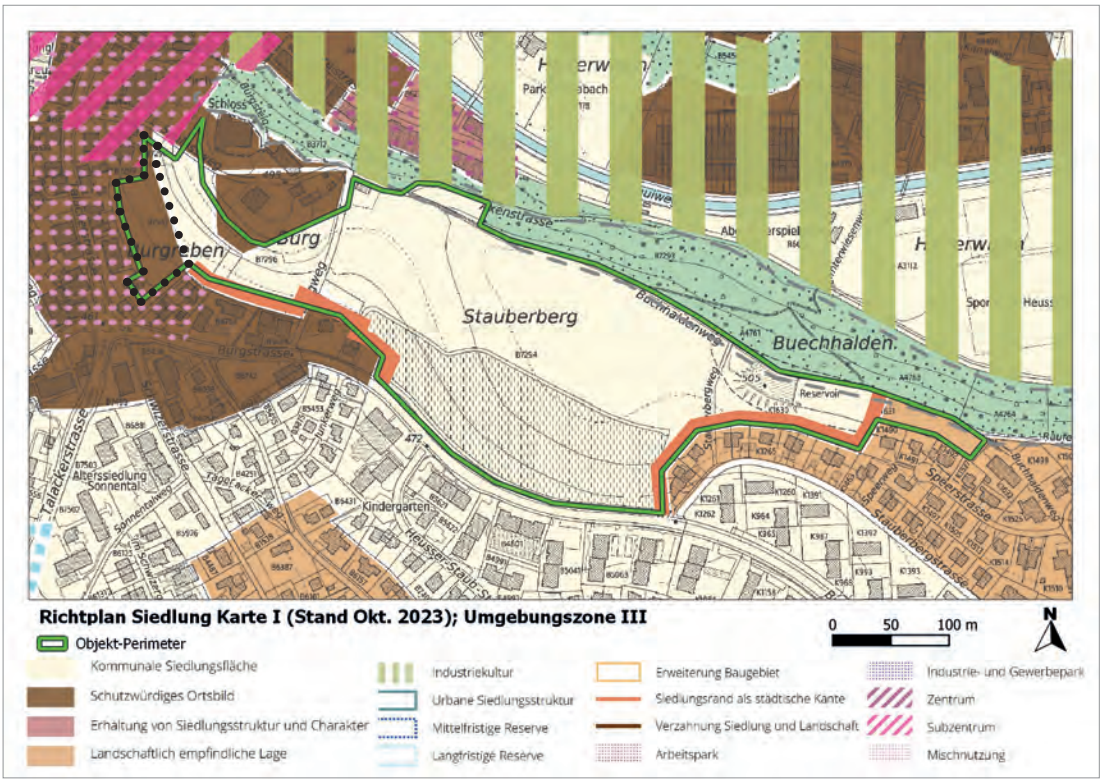


Abb 412:
Vorschlag:
Richtplan
Siedlung Karte I

U-Zo IV - Wohnhäuser am Rand des alten Kerns und am Fuss des Stauberbergs,

Abb 413: ISOS Uster 5745 Übersichtsplan

A Beschreibung des ISOS und Darstellung der Veränderungen seit der Aufnahme

A1 Würdigung des Ortsbildteils nach ISOS

Die Bebauung von Uster erstreckt sich beidseits des in Ost-West-Richtung fliessenden Aabachs: im Norden den Hang des Hasen- und Rehbüels (X, XII) hinauf, im Süden um den Stauberberg (III) herum, einem mitten im Siedlungsgebiet aufragenden Drumlin.

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

U-Zo IV: Wohnhäuser am Rand des alten Kerns und am Fuss des Stauberbergs, v. a. ab M. 20. Jh., vereinzelte bäuerliche Altbauten

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

Quelle:
ISOS Uster,
2. Fassung März.2012,
S. 20

Legende:

- X Besondere Qualitäten
- / Gewisse Qualitäten
- Ohne besondere Qualitäten

Abb 414:
Luftbild

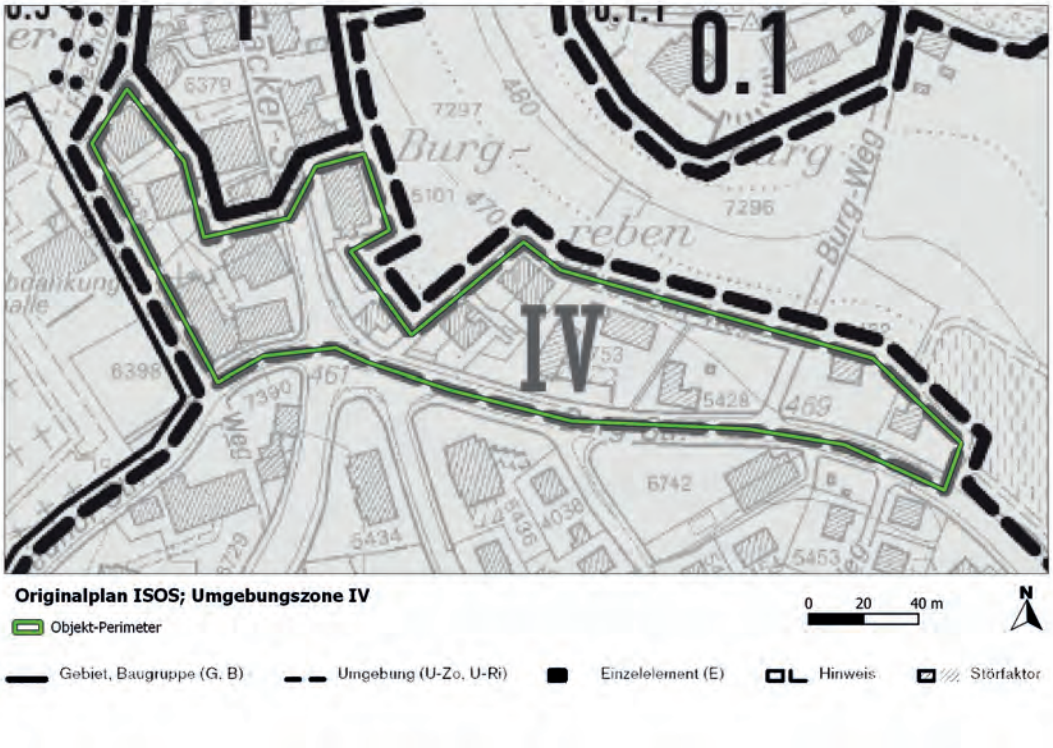


Abb 415:
Originalplan ISOS

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

Der Ortsbildteil befindet sich mehrheitlich in der historischen Kernzone K3/4. Das östliche Ende ist als Wohnzone W3/50 und kommunale Freihaltezone definiert.

Der ISOS-Ortsbildteil hat sich seit der ISOS-Aufnahme teilweise verändert. Im östlichen Bereich sind Neu- und Umbauten zu finden, die die ursprüngliche Situation baulich verdichten. Die Neu- und Umbauten verändern die Qualitäten des Ortsbildteils nicht.

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

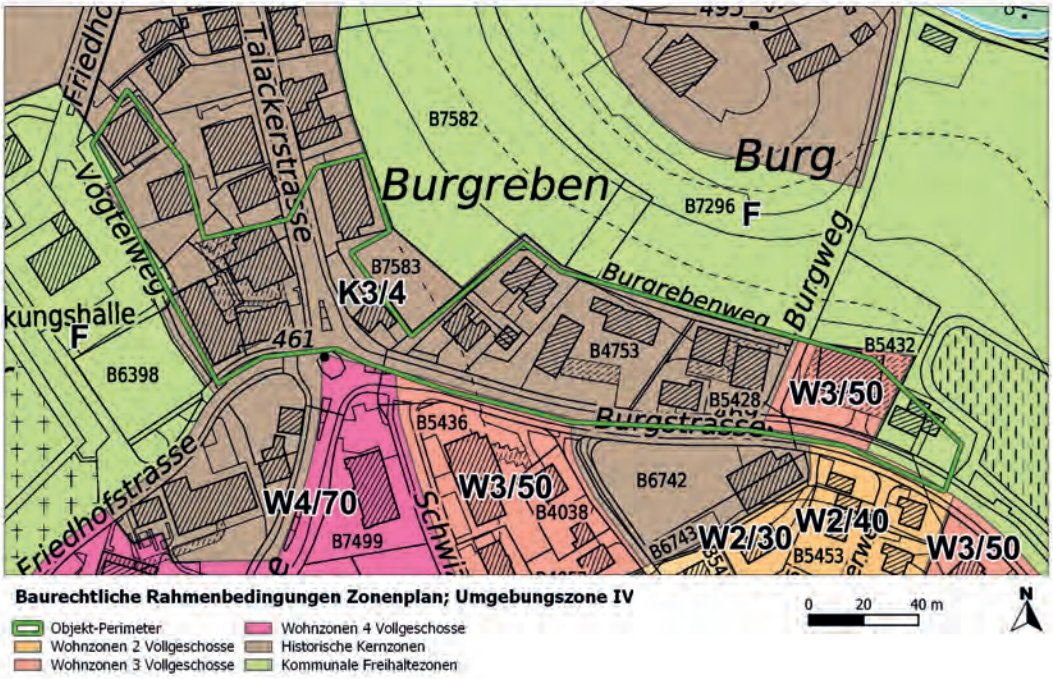


Abb 417:
Zonenplan

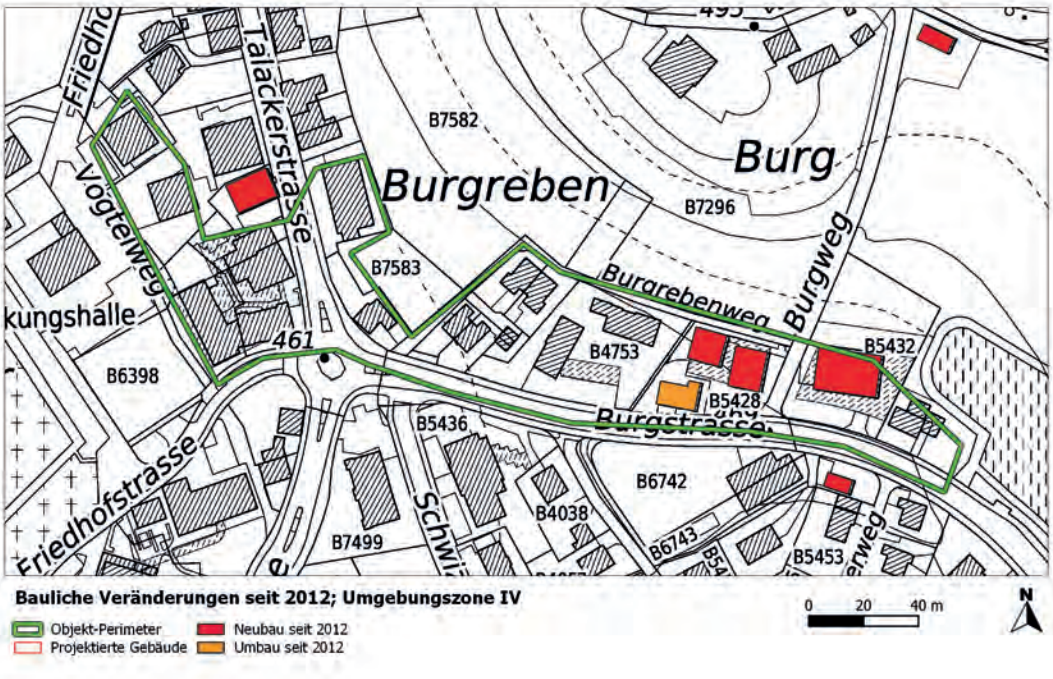


Abb 416:
Veränderungen seit 2012 und bewilligte Bauprojekte

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. Im westlichen Teil sind Büro- und Dienstleistungsnutzungen gemischt mit Wohnen vorgesehen. Ein detaillierter Kernzonenplan soll die gewünschte Entwicklung sicherstellen. Auf der Seite zum Burghügel hin ist eine ausgeprägte Gestaltung des Siedlungsrandes als städtische Kante vorgesehen.

Folgende Pläne sind in diesem Ortsbildteil relevant:

- [x] Richtplan Siedlung Karte I
- [ ] Richtplan Landschaft
- [ ] Richtplan Verkehr

Entwicklungsabsicht

nein	Keine Entwicklungsabsicht

Abweichungen zur heutigen Planung:

teilweise	Parzellen im Osten werden zu schutzwürdigem Ortsbild

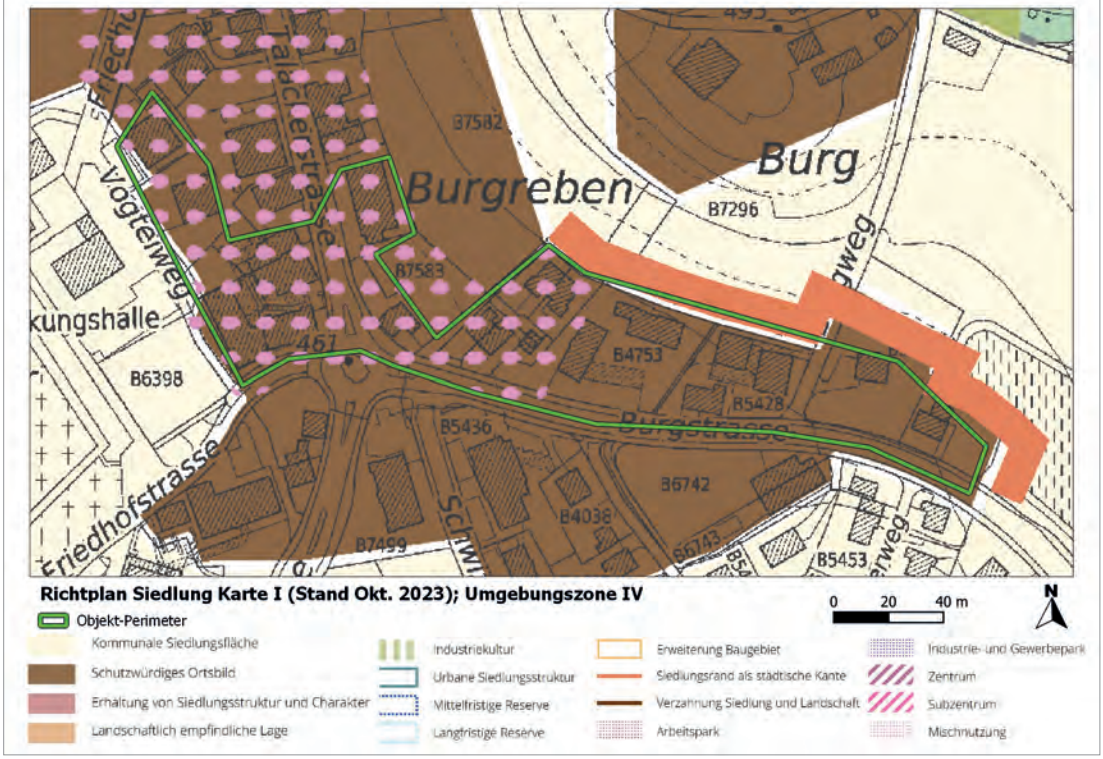


Abb 418: Richtplan Siedlung Karte I

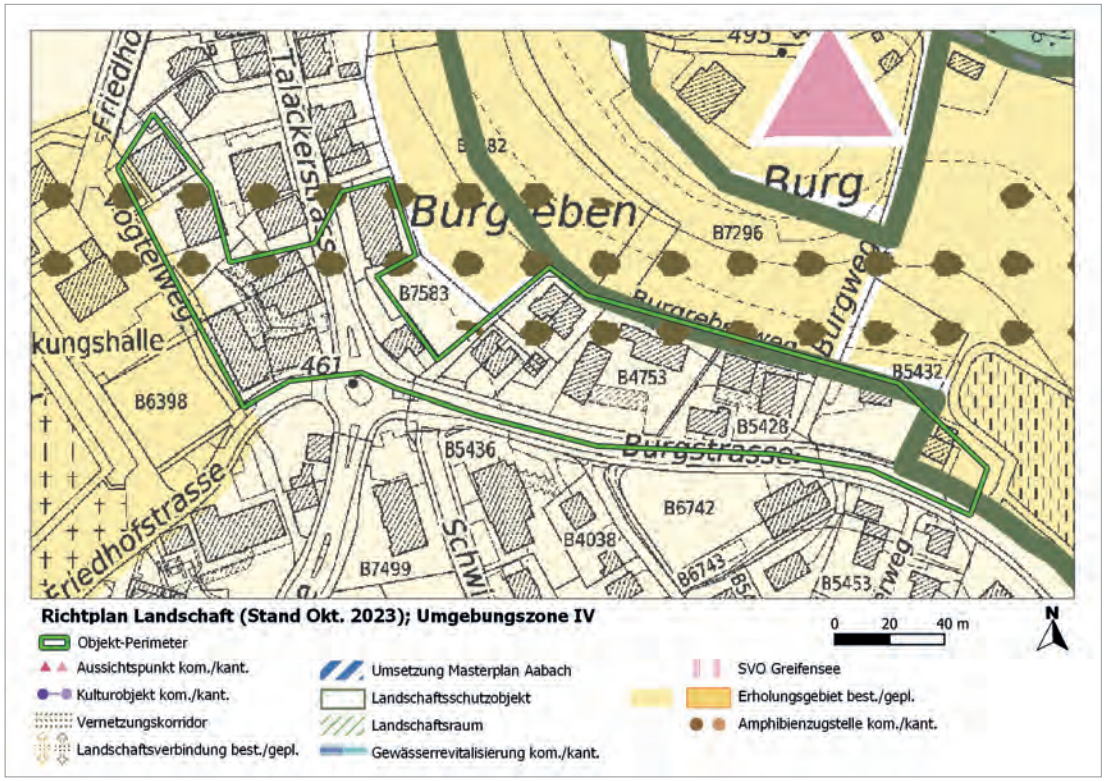


Abb 419:
Richtplan
Landschaft

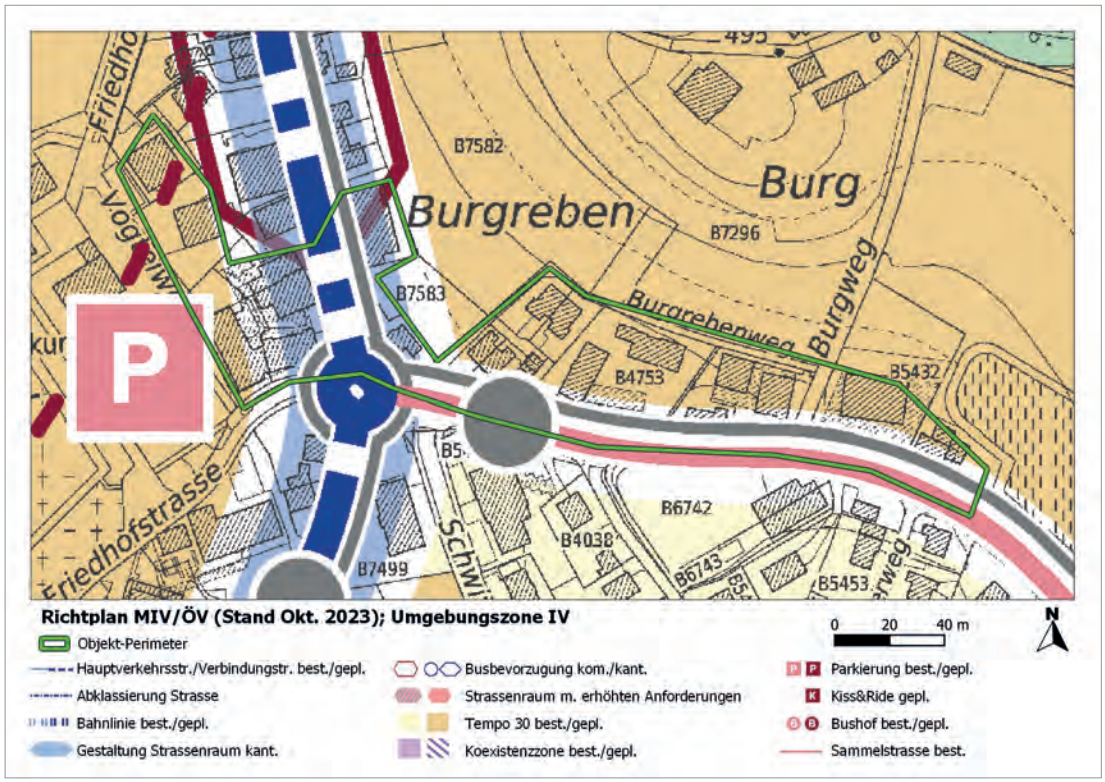


Abb 420:
Richtplan
Mobilität Karte I

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

Der Richtplan sieht für das Gebiet eine hohe Dichte im Westen und eine geringe Dichte im Osten 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 mit 80 - 90 % relativ hoch. Östlich des Burgwegs wurde ein Neubau erstellt, welcher in der Berechnung des Ausbaugrads noch nicht enthalten ist, somit kann auch in diesem Bereich 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

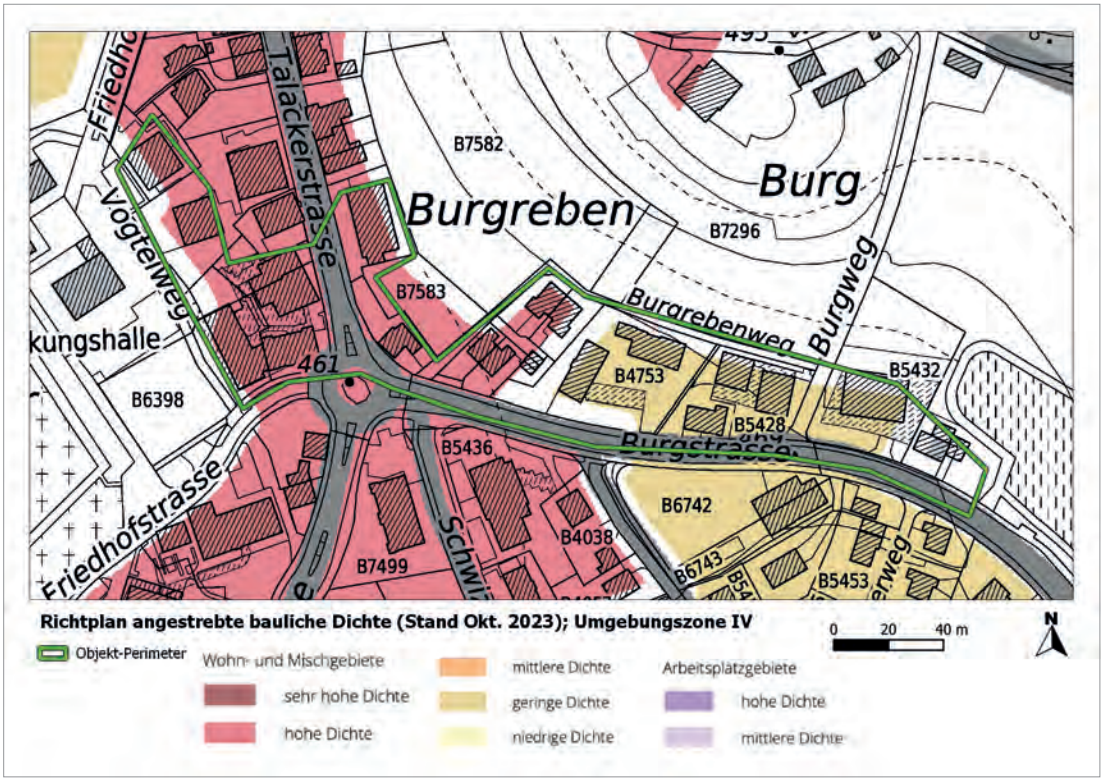


Abb 421:
Richtplan angestrebte bauliche Dichte

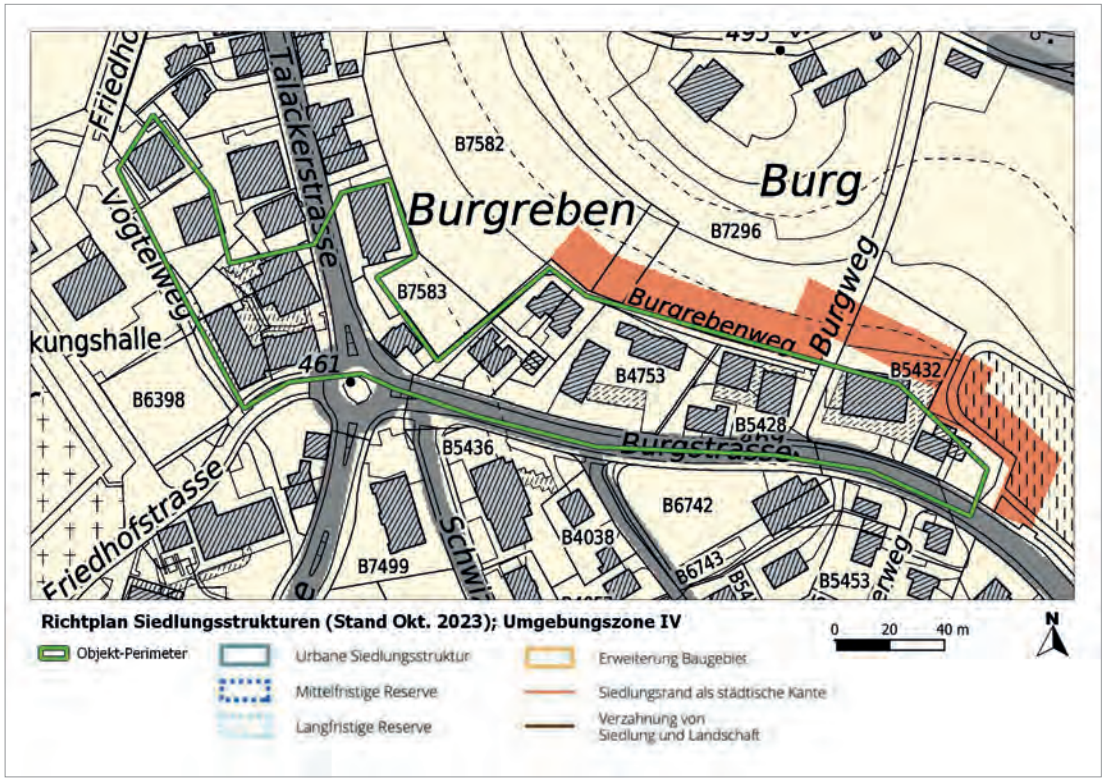


Abb 422:
Richtplan Siedlungsstrukturen

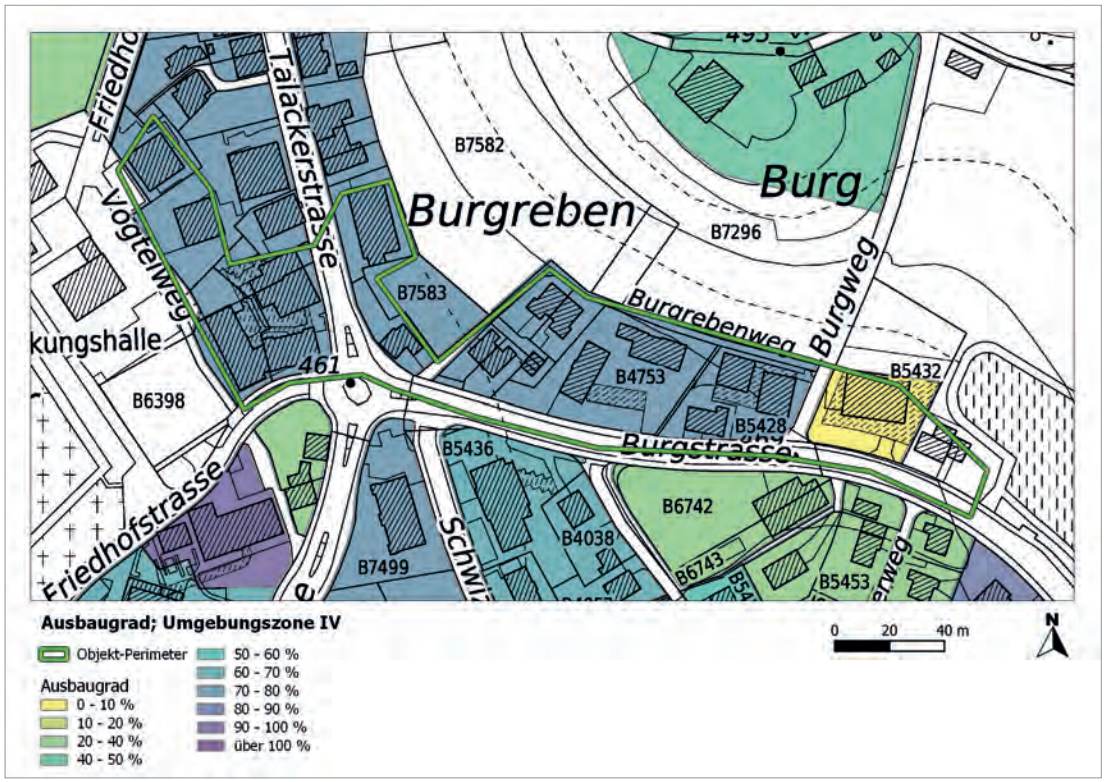


Abb 423:
Ausbaugrad auf der Grundlage der rechtsgültigen Zonenplanung

C Interessenkonflikt und Handlungsbedarf

C1 Bestehen für den Ortsbildteil übergeordnete Instrumente zum Ortsbildschutz?

Für den Ortsbildteil bestehen übergeordnete Instrumente zum Ortsbildschutz. Die Umgebungszone befindet sich mehrheitlich im Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung (KOBI). Das östliche Ende befindet sich im Bereich für Arealüberbauungen.

Drei historische Gebäude an der Kreuzung Bugstrasse-Talackerstrasse sind kommunal geschützt bzw. inventarisiert.

Folgende Pläne sind in diesem Ortsbildteil relevant:

- [x] Inventarisierte und geschützte Objekte
- [x] Baurechtliche Rahmenbedingungen
- [ ] Bauperiode
- [ ] Eigentümerstruktur
- [ ] Detailpläne für die Baugruppen

Übergeordneten Instrumente zum Ortsbildschutz

ja	Mehrheit des Ortsbildteils liegt im KOBI

Denkmalschutz

teilweise	Einzelne Bauten geschützt oder inventarisiert

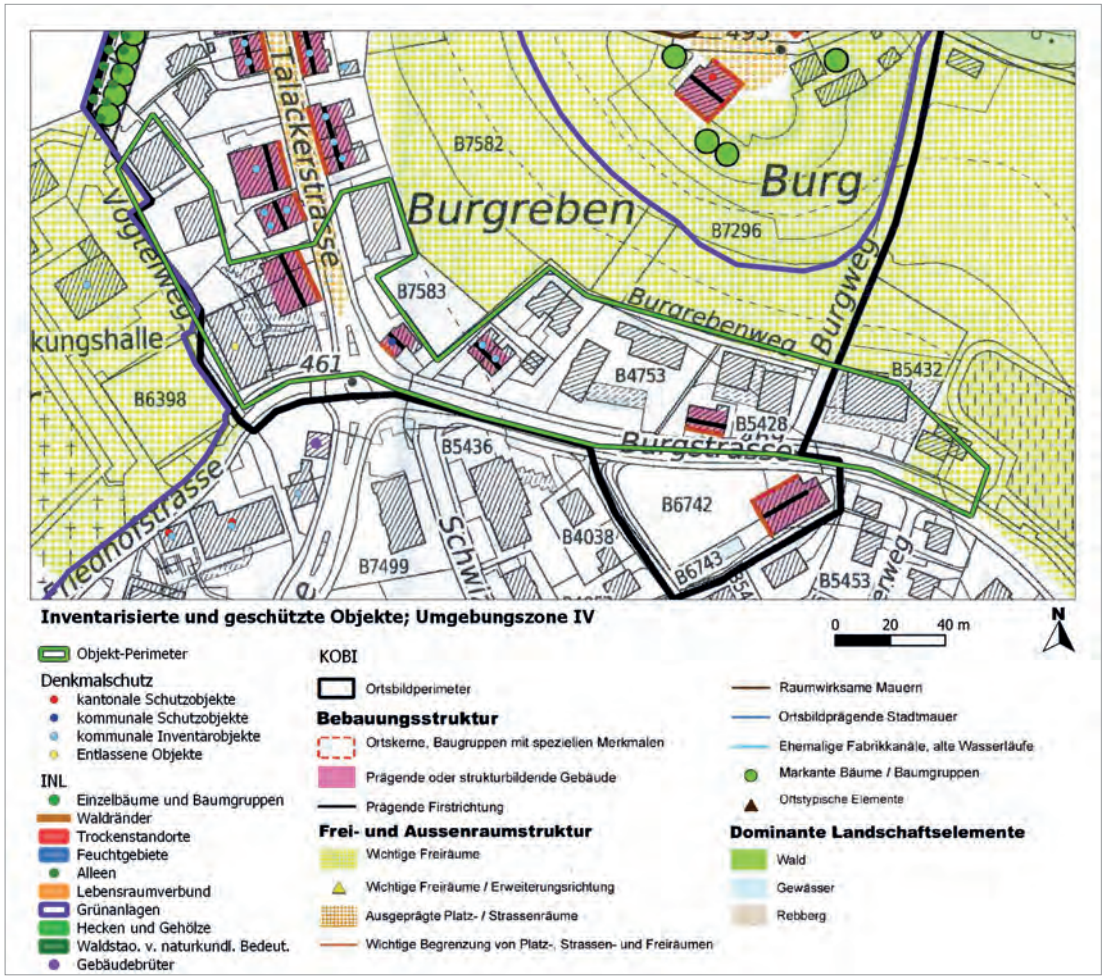


Abb 424:
Inventarisierte und geschützte Objekte

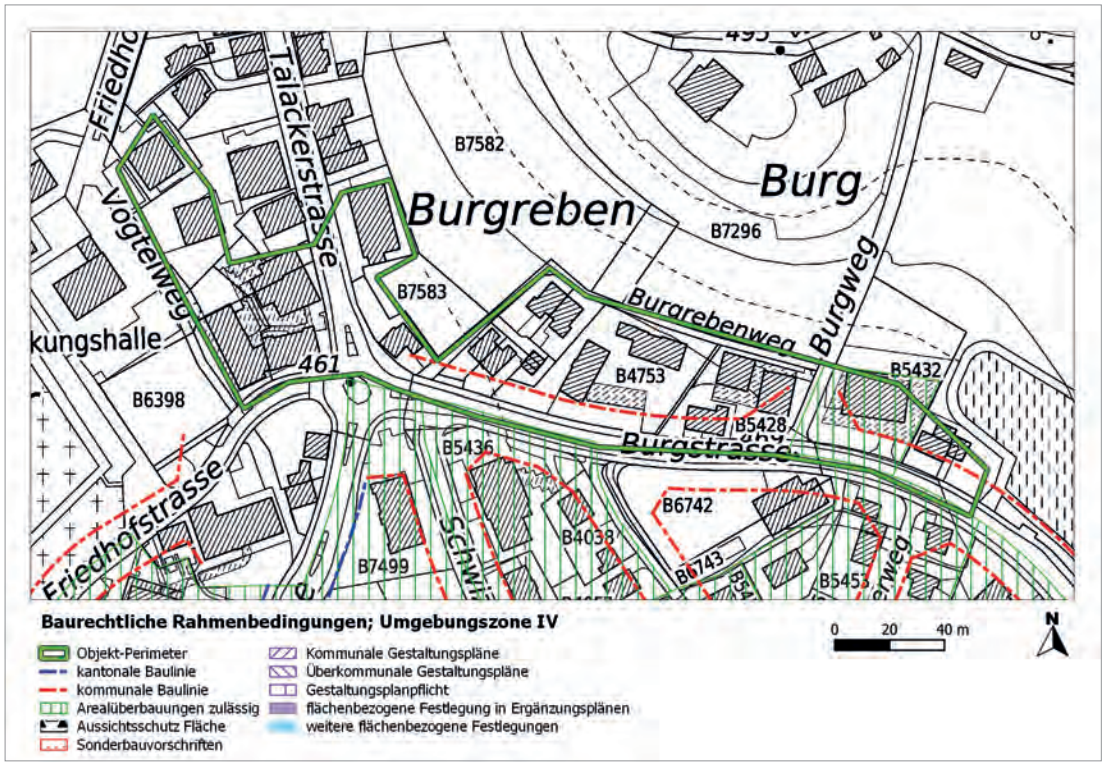


Abb 425:
Baurechtliche Rahmenbedingungen

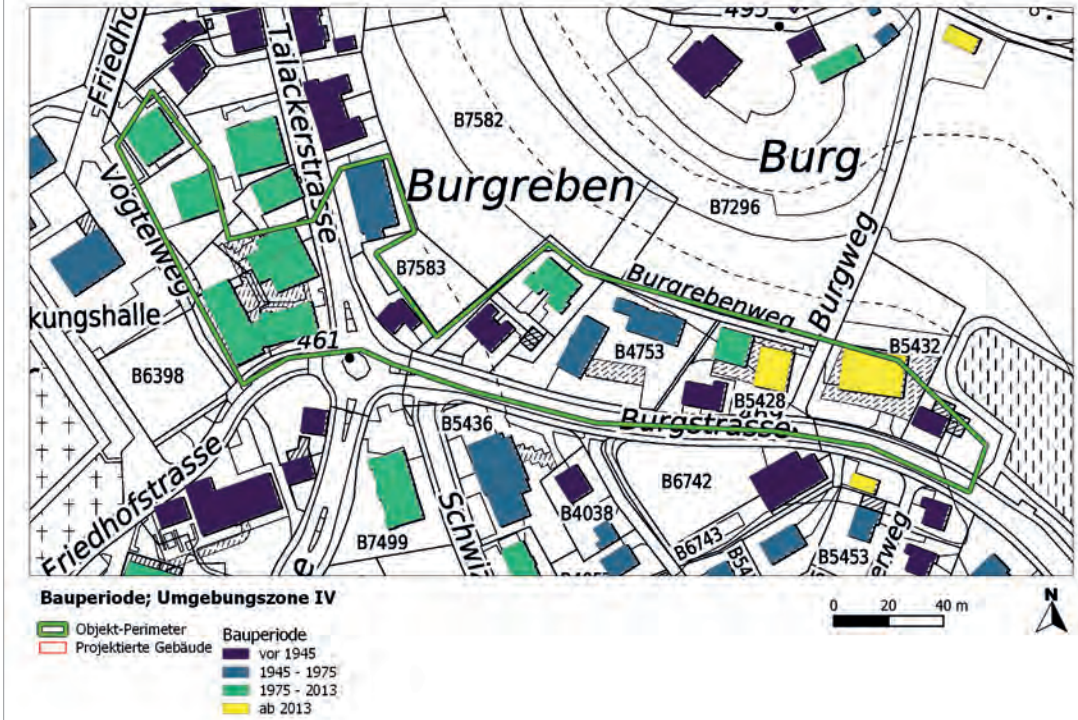


Abb 426:
Bauperiode

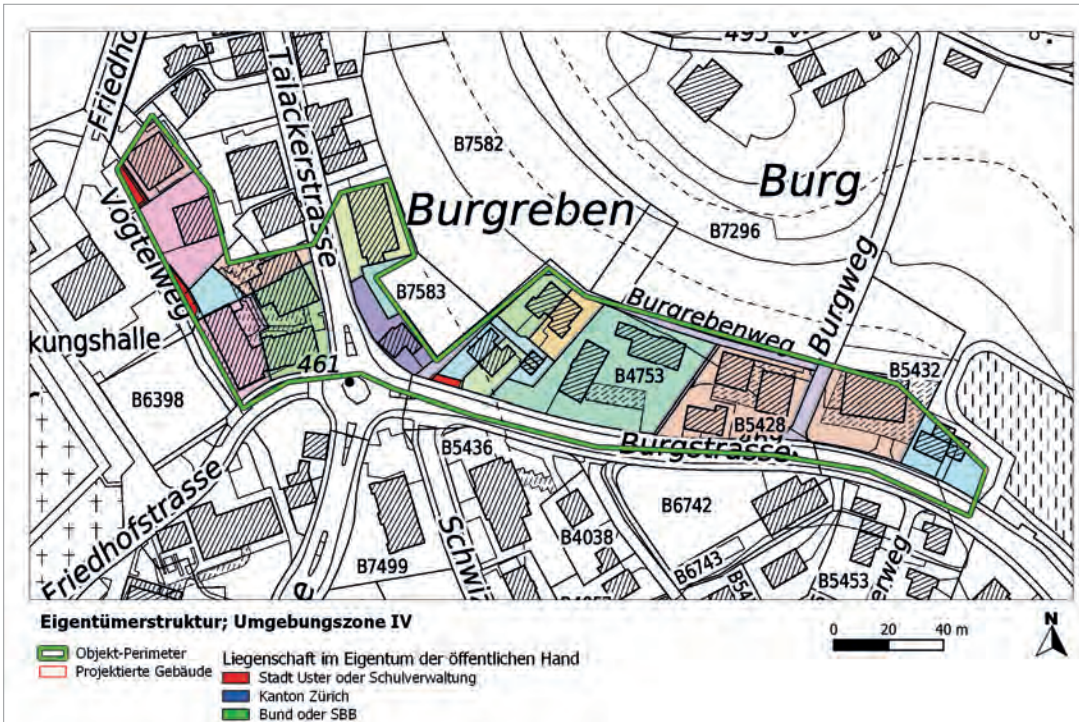


Abb 427:
Eigentümerstruktur

C2 Besteht ein Widerspruch zum Erhaltungsziel des ISOS?

C2.1 Umgebungszone IV (b)

Das ISOS schreibt dem Ortsbildteil eine hohe Bedeutung zu und legt ein tiefes Erhaltungsziel (b) fest.

– *Das ISOS beschreibt den Ortsbildteil als Wohnhäuser am Rande des alten Kerns am Fuss des Stauberbergs mit vereinzelten bäuerlichen Altbauten.*

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 sind die vereinzelten bäuerlichen Altbauten. Diese sind kommunal geschützt/inventarisiert. Auf kantonaler Stufe werden dem Ortsbildteil höhere Qualitäten beigemessen als im ISOS. Es ist Teil des KOBI. Dieses wird im Richtplan als schutzwürdiges Ortsbild im gesamten Perimeter bestätigt.*
  Das ISOS-Erhaltungsziel wird im Richtplan berücksichtigt.

ISOS - Erhaltungsziel

b	„Erhalten der Eigenschaften“ Erhalten der Eigenschaften, die für die angrenzenden Ortsbildteile wesentlich sind

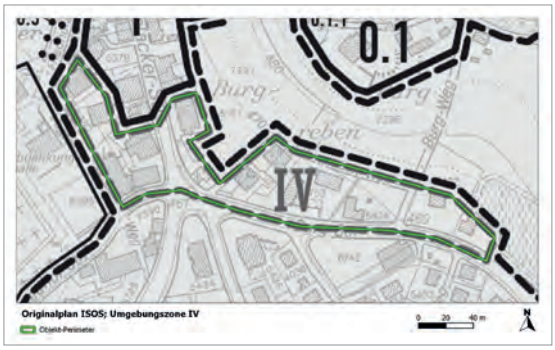
Widerspruch der rechtsgültigen Planung und des Richtplans zum ISOS-Erhaltungsziel

nein	Der Ortsbildteil weist keinen Widerspruch auf

D Fazit und Empfehlungen

D1 Kommunale Einschätzung

U-Zo IV: Wohnhäuser am Rand des alten Kerns und am Fuss des Stauberbergs, v. a. ab M. 20. Jh., vereinzelte bäuerliche Altbauten



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*

U-Zo V - Grosser Grünbereich mit Friedhof

Abb 428: 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:
ISOS Uster,
2. Fassung März.2012,
S. 27.

U-Zo V: Grosser Grünbereich mit Friedhof, Parkanlage um Ustertags-Denkmal, Gärtnerei und Wiesen

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

Legende:
- X Besondere Qualitäten
- / Gewisse Qualitäten
- Ohne besondere Qualitäten

U-Zo V: Grosser Grünbereich mit Friedhof, Parkanlage um Ustertags-Denkmal, Gärtnerei und Wiesen

0.0.4	Friedhof, 1869 angelegt, altes Leichenhaus mit klassiz. Portikus, 1869, Aufbahrungsgebäude und Friedhofkapelle, 1960er-Jahre	Hinweis
0.0.5	Bergahorn-Allee zum Friedhof	Hinweis

Quelle:
ISOS Uster,
2. Fassung März.2012,
S. 20

Abb 429:
Luftbild

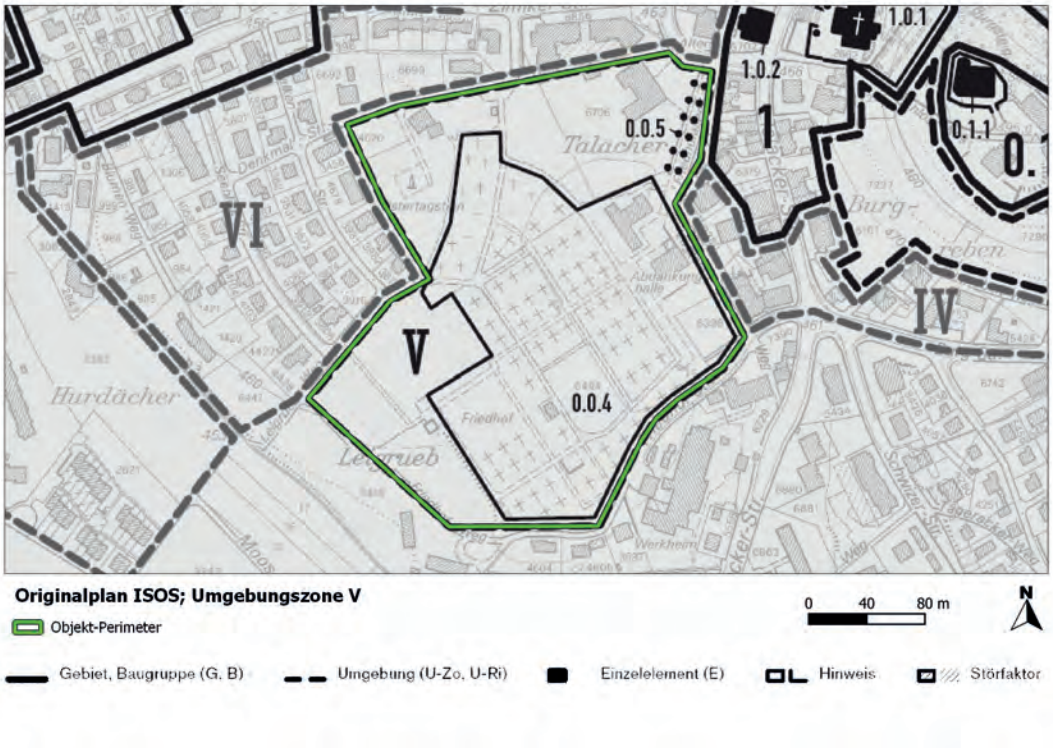


Abb 430:
Originalplan ISOS

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

Der Ortsbildteil befindet sich mehrheitlich in der kommunalen Freihaltezone. Der nördliche kleinere Teil befindet sich ihn der Kernzone K3/4.

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

Veränderungen:

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

Auswirkungen der Veränderungen:

nein	Es wurden keine Neubauten im Ortsbildteil erstellt

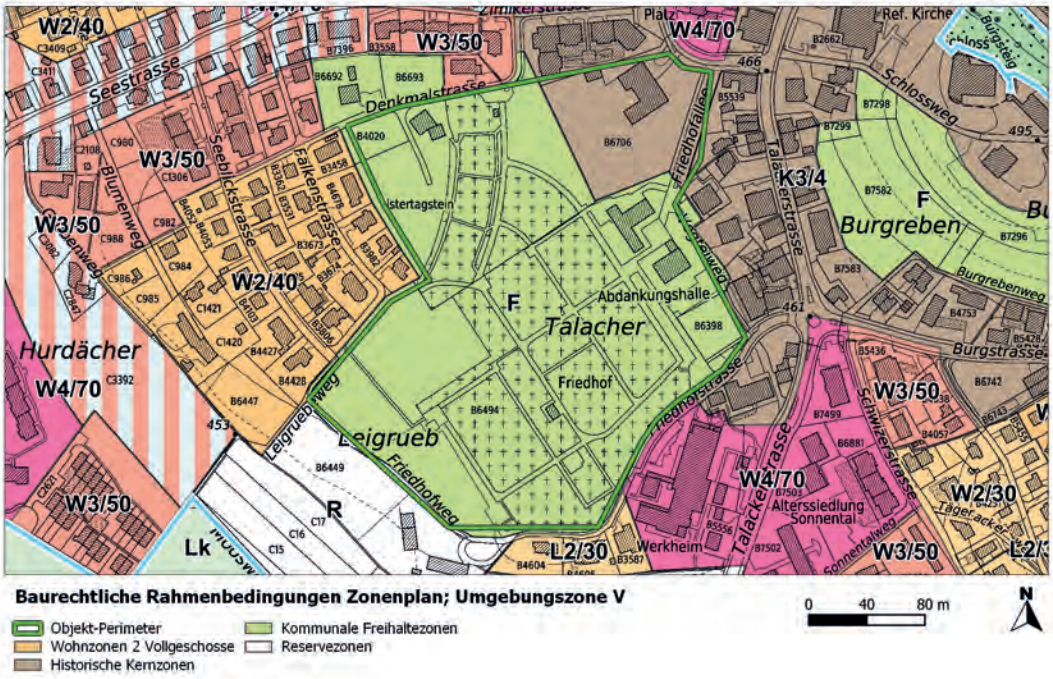


Abb 432:
Zonenplan

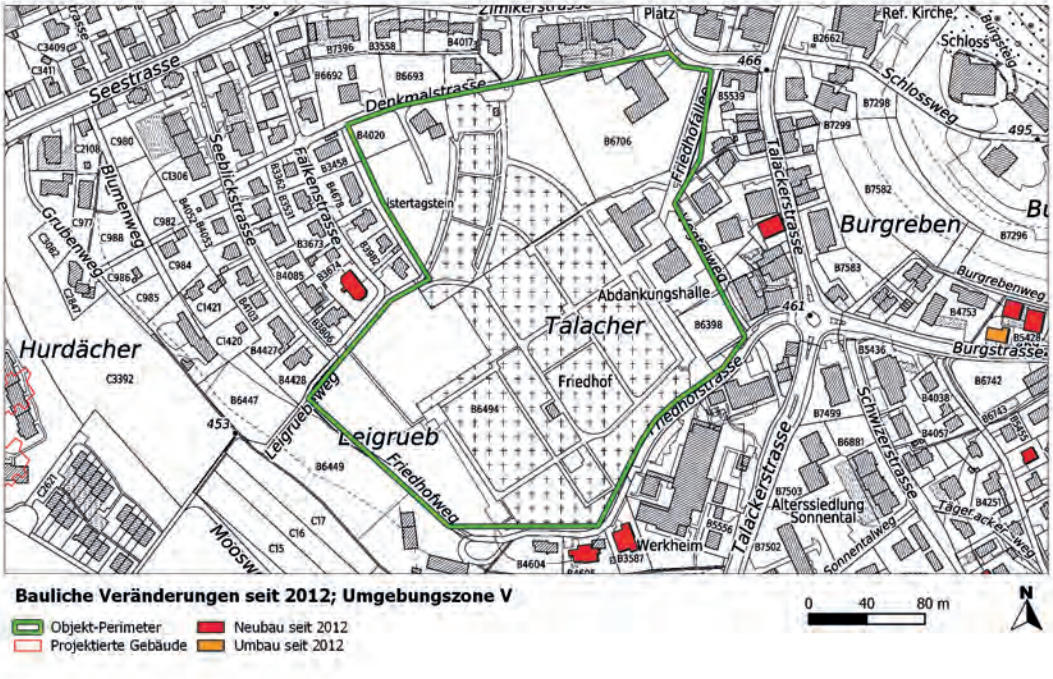


Abb 431:
Veränderungen seit 2012 und bewilligte Bauprojekte

B Entwicklungsabsichten nach Richtplan Siedlung

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

Der Richtplan Teil Siedlung macht nur im nordöstlichen Bereich dieses Gebiets Aussagen. Das schutzwürdige Ortsbild soll gewahrt und dabei die Qualitäten gestärkt und weiterentwickelt werden. Im Bereich zur Talackerstrasse hin sind Büro- und Dienstleistungsnutzungen gemischt mit Wohnen vorgesehen. Ein detaillierter Kernzonenplan soll die gewünschte Entwicklung sicherstellen.

Im Richtplan Teil Landschaft wird der Friedhof als Erholungsgebiet mit Widmung zu Freihaltegebiet bezeichnet. Die Friedhofanlage soll erhalten und als solche weiterentwickelt werden.

Beim Denkmalsplatz im Zimiker ist im Landschaftsrichtplan ein Freihaltegebiet bezeichnet. Das Denkmal zum Ustertag im Zimiker soll erhalten und aufgewertet werden.

Folgende Pläne sind in diesem Ortsbildteil relevant:

- [x] Richtplan Siedlung Karte I
- [x] Richtplan Landschaft
- [ ] Richtplan Verkehr

Entwicklungsabsicht

nein	Keine Entwicklungsabsicht

Abweichungen zur heutigen Planung:

nein	Die rechtsgültige Planung wird weitgehend übernommen

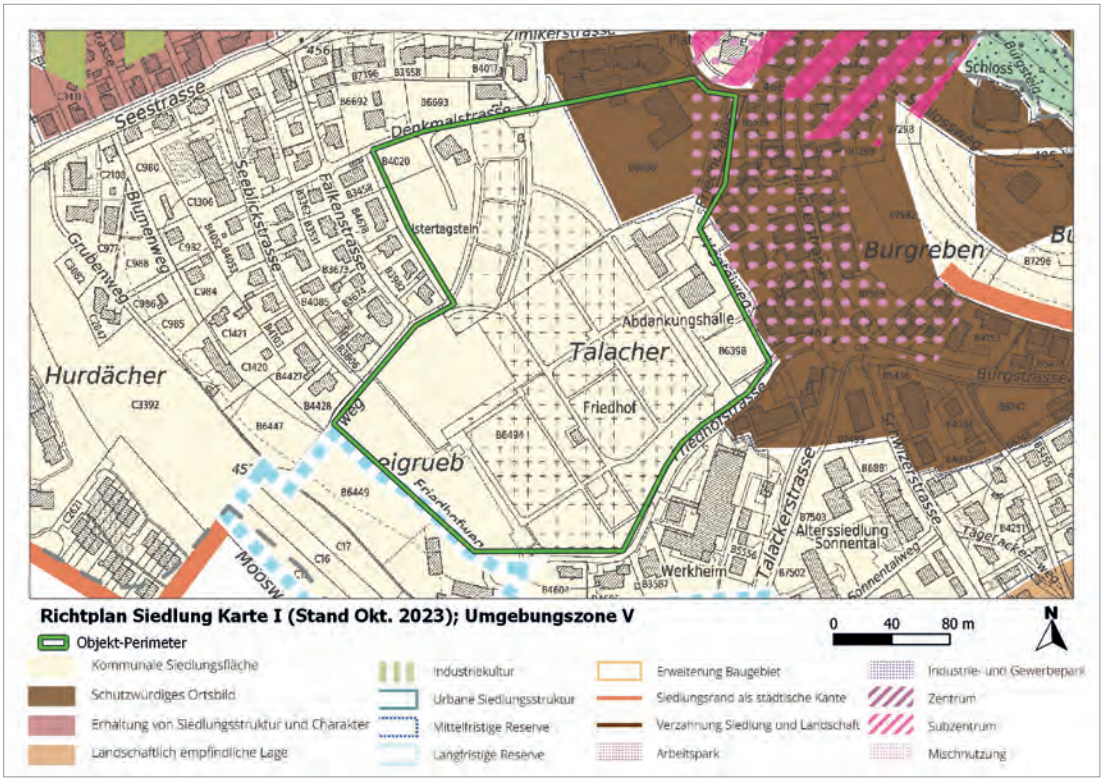


Abb 433: Richtplan Siedlung Karte I

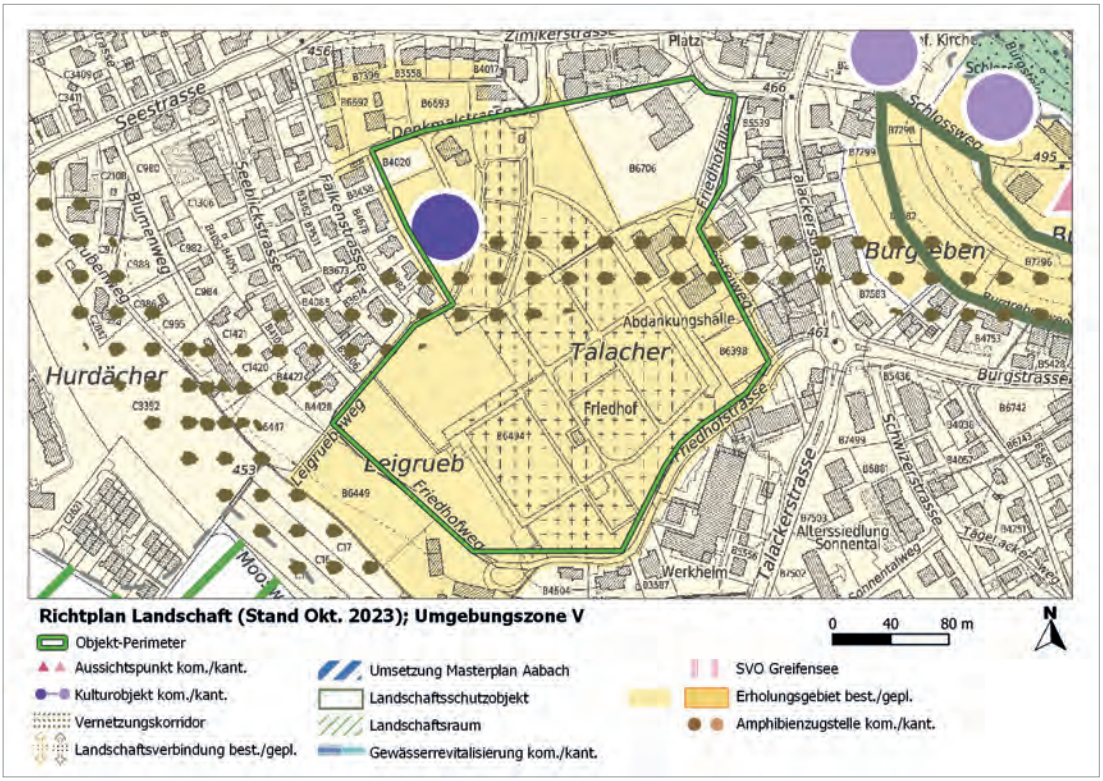


Abb 434:
Richtplan
Landschaft

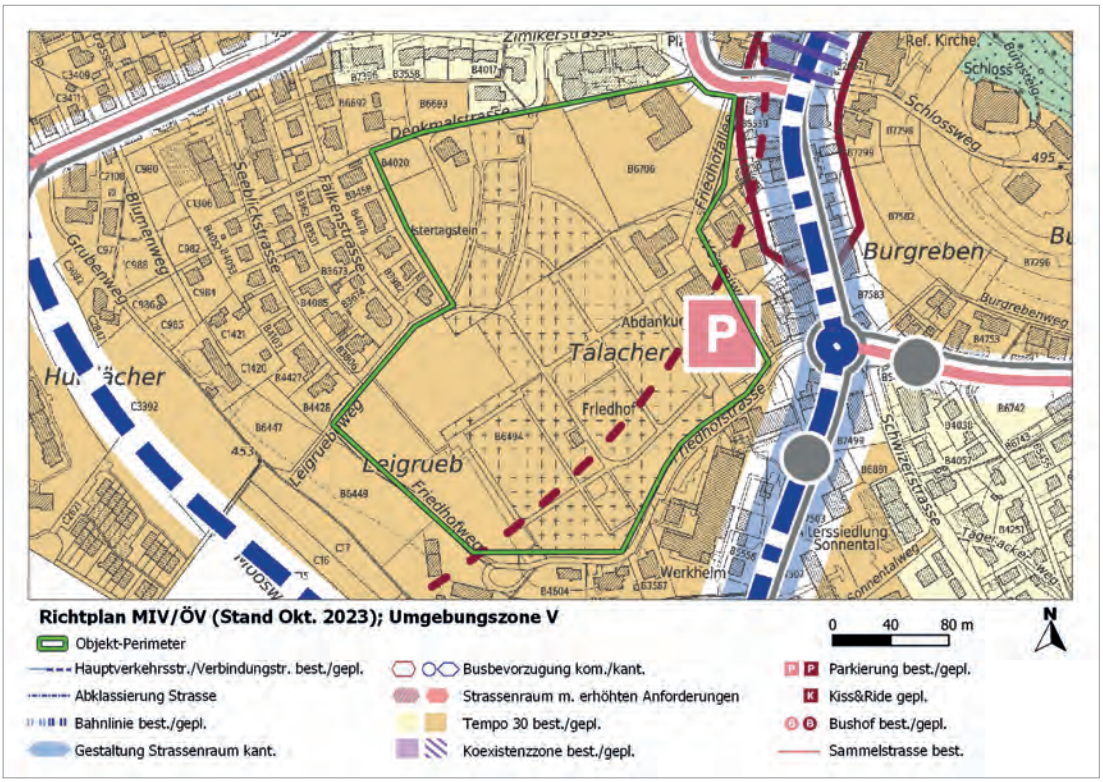


Abb 435:
Richtplan
Mobilität Karte I

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

Für den Friedhof als Grünraum wird keine Dichte festgelegt. Für die Liegenschaft im Norden wird eine geringe Dichte angestrebt. 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 des Bereichs in der Bauzone ist mit 20 - 40 % sehr tief.

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

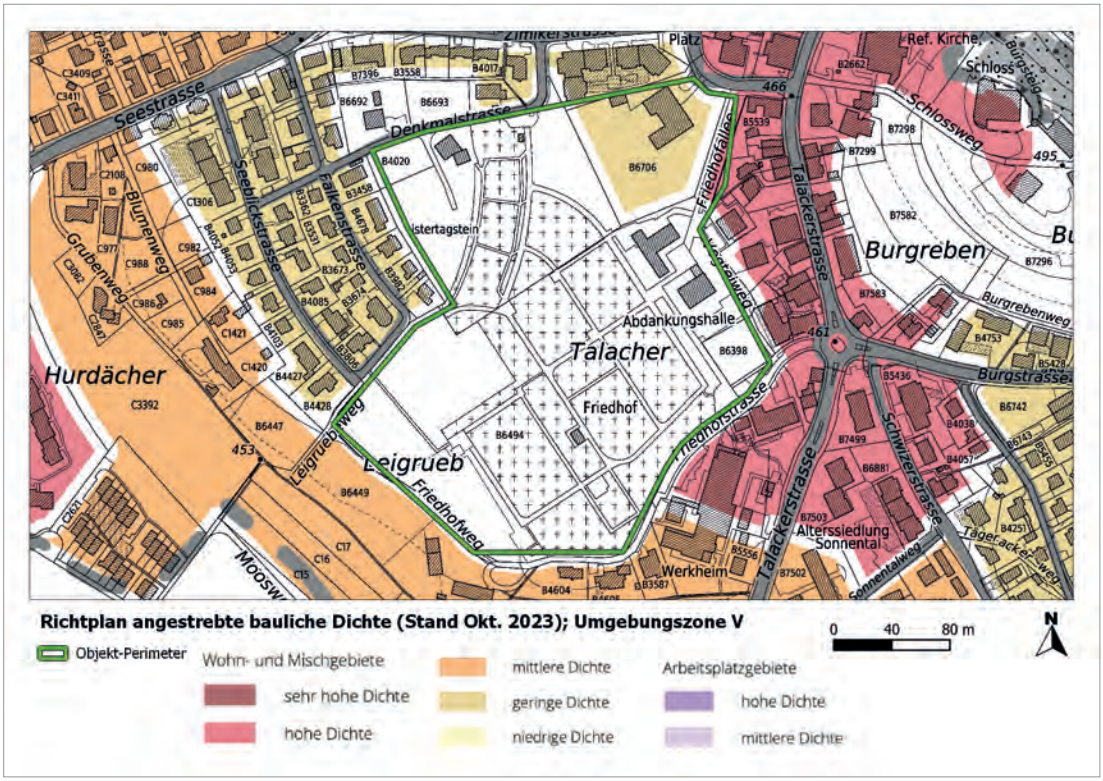


Abb 436:
Richtplan angestrebte bauliche Dichte

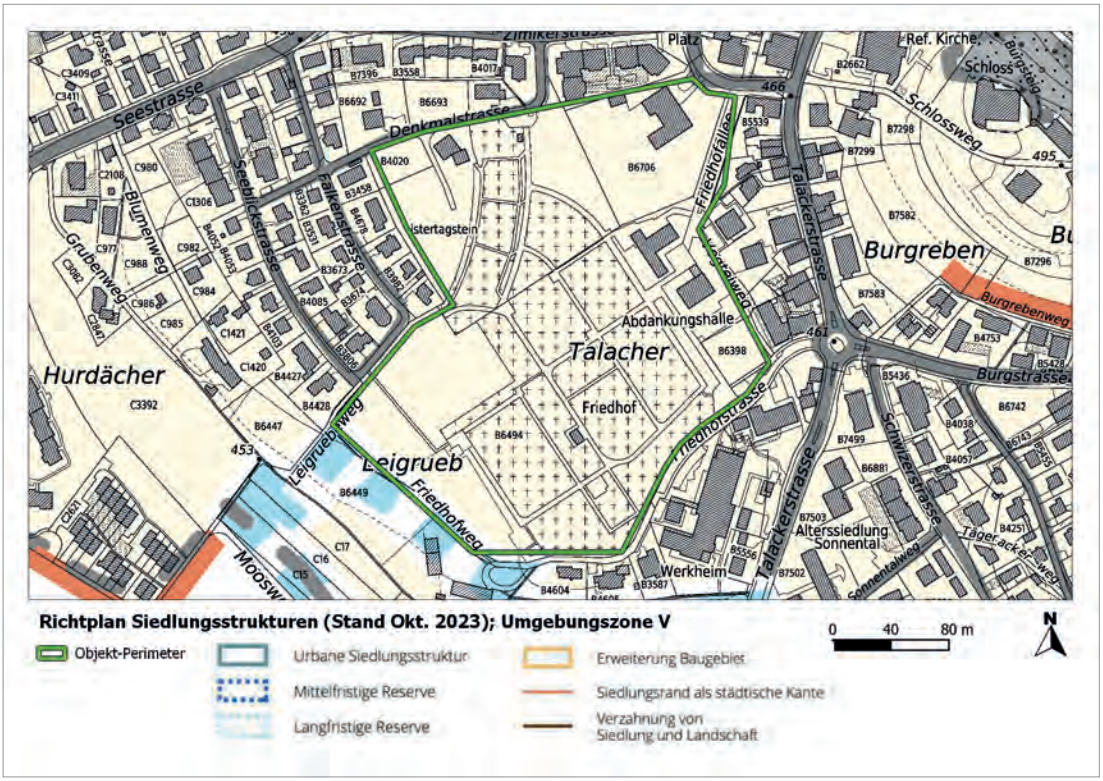


Abb 437:
Richtplan
Siedlungsstrukturen

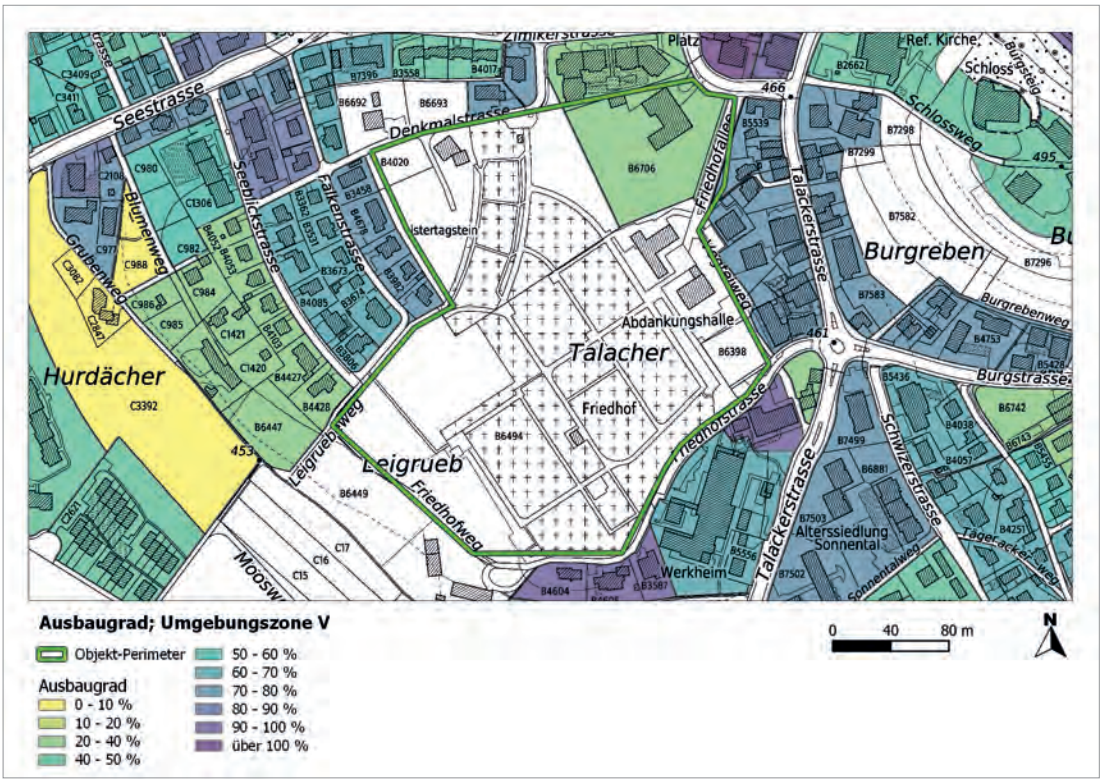


Abb 438:
Ausbaugrad auf der
Grundlage der rechts-
gültigen Zonenplanung

C Interessenkonflikt und Handlungsbedarf

C1 Bestehen für den Ortsbildteil übergeordnete Instrumente zum Ortsbildschutz?

Für den Ortsbildteil bestehen keine übergeordneten Instrumente zum Ortsbildschutz. Die Umgebungszone ist im kommunalen Inventar der Natur- und Landschaftsschutzobjekte (INL) als Grünanlage inventarisiert.

Die Gebäude innerhalb des Ortsbildteils sowie die Baumreihe entlang der Friedhofallee sind grossteils kommunal inventarisiert.

Der nördliche Bereich befindet sich in der Schutzverordnung Denkmalplatz Zimiker 20.07.1967 mit redaktionellen Änderungen 24.08.2010), welche starke Vorschriften zum Schutz des Ustertag-Denkmals enthält.

Folgende Pläne sind in diesem Ortsbildteil relevant:

- [x] Inventarisierte und geschützte Objekte
- [x] Baurechtliche Rahmenbedingungen
- [ ] Bauperiode
- [ ] Eigentümerstruktur
- [ ] Detailpläne für die Baugruppen

Übergeordneten Instrumente zum Ortsbildschutz

ja	Grünanlage im INL Perimeter zur Verordnung zum Schutze des Denkmalplatzes im Zimiker

Denkmalschutz

ja	Bis auf einzelne Bauten sind alle unter Schutz gestellt

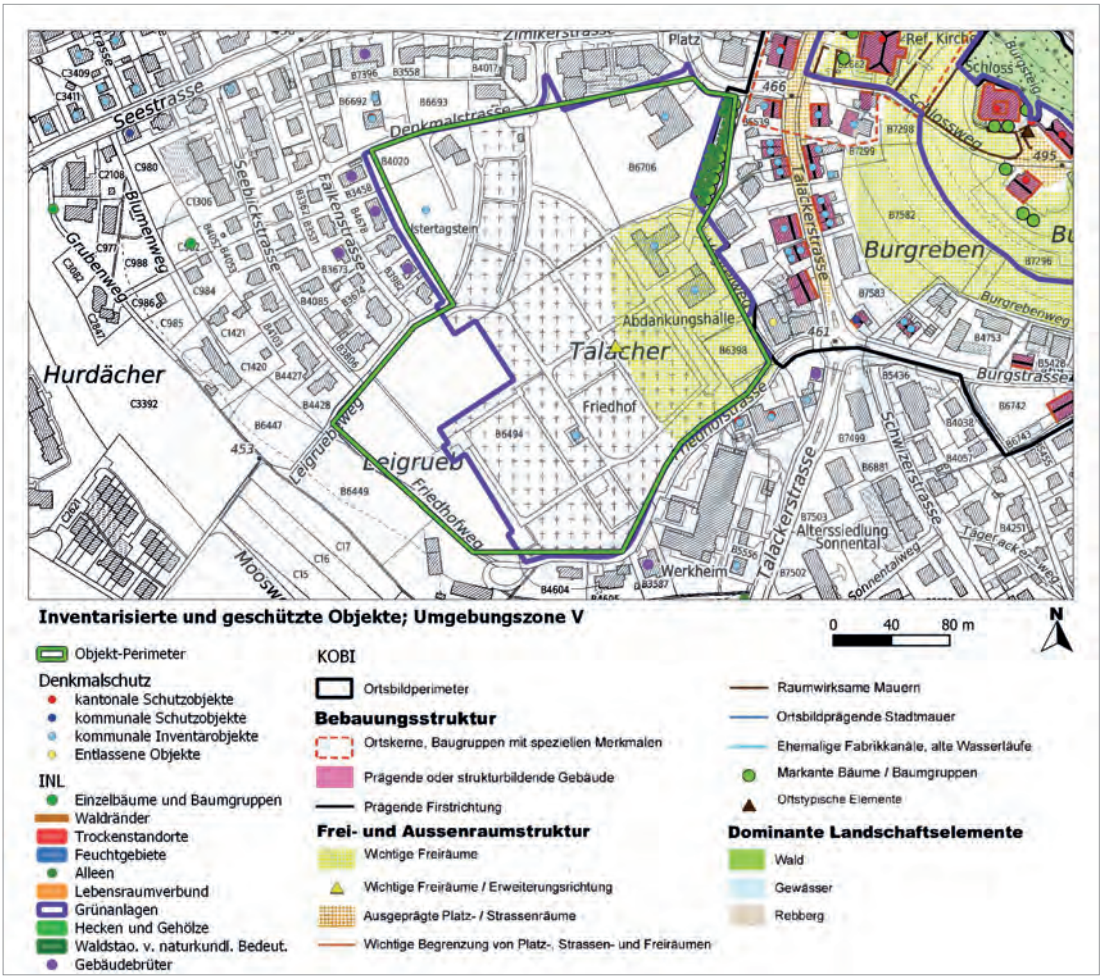


Abb 439:
Inventarisierte und geschützte Objekte

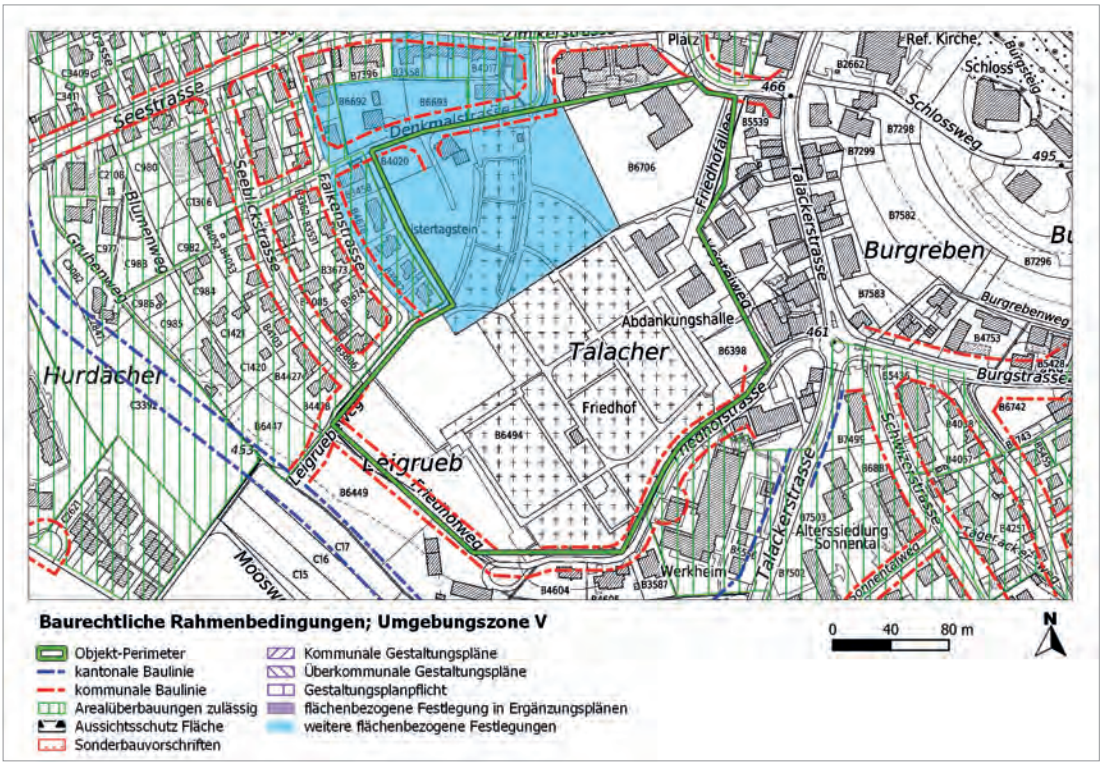


Abb 440:
Baurechtliche Rahmenbedingungen

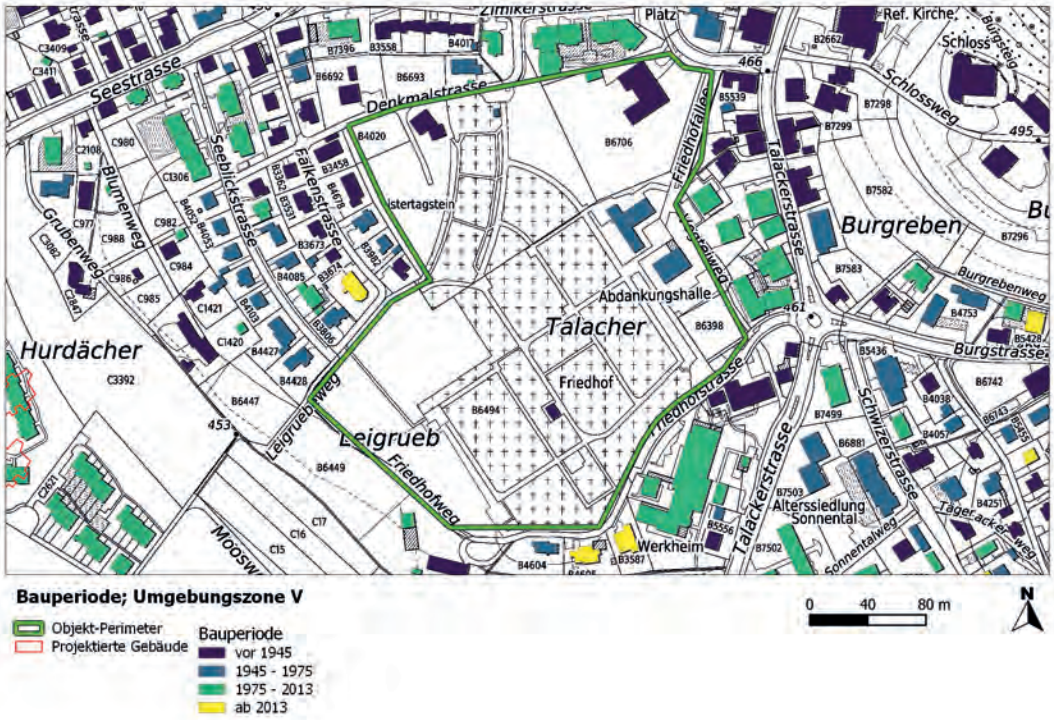


Abb 441:
Bauperiode

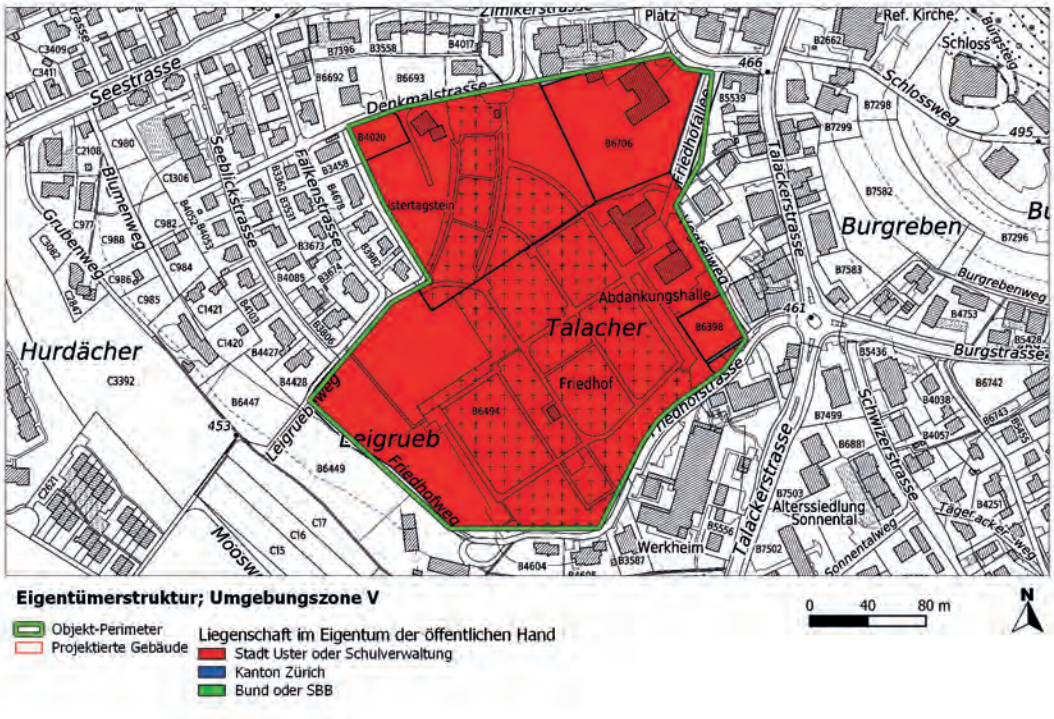


Abb 442:
Eigentümerstruktur

C2 Besteht ein Widerspruch zum Erhaltungsziel des ISOS?

C2.1 Umgebungszone V (a)

Das ISOS schreibt dem Ortsbildteil eine hohe Bedeutung zu und legt ein hohes Erhaltungsziel (a) fest.

– *Das ISOS beschreibt den Ortsbildteil als gliedernder Freiraum der Stadtstruktur. Es beinhaltet eine grosse Friedhofanlage, eine Parkanlage um das Ustertags-Denkmal und eine Gärtnerei mit Wiesen.*

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

– *Die im ISOS gewürdigte Beschaffenheit als Freifläche und Kulturland wird in Richtplan durch die Bezeichnung als bestehendes Erholungsgebiet bestätigt. Der Ortsbildteil wird als Grünanlage inventarisiert und das Gebäude in der Kernzone ist kommunal inventarisiert. Ein gewisser Schutz der Freifläche in diesem Abschnitt des Ortsbildteils kann ebenfalls sichergestellt werden.*
  Das ISOS-Erhaltungsziel wird im Richtplan berücksichtigt.
– *Der gesamte Ortsbildteil ist im Besitz der Stadt Uster. Bei der Entwicklung des Gebiets gilt die Eigenbindung der Behörden zur Berücksichtigung des ISOS.*

ISOS - Erhaltungsziel

a	„Erhalten der Beschaffenheit als Kulturland oder Freifläche“ Die für das Ortsbild wesentliche Vegetation und Altbauten bewahren, störende Veränderungen beseitigen

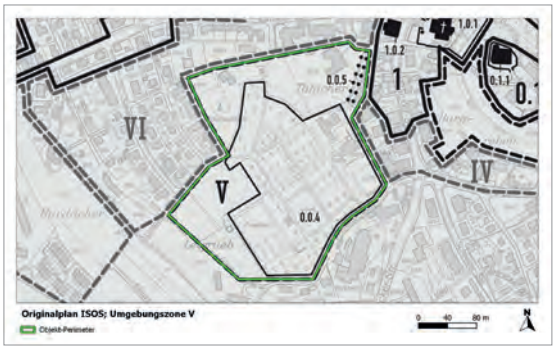
Widerspruch der rechtsgültigen Planung und des Richtplans zum ISOS-Erhaltungsziel

nein	Der Ortsbildteil weist keinen Widerspruch auf

D Fazit und Empfehlungen

D1 Kommunale Einschätzung

U-Zo V: Grosser Grünbereich mit Friedhof, Parkanlage um Ustertags-Denkmal, Gärtnerei und Wiesen



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*

U-Zo VI - Wohnquartier auf flachem Hügel

Abb 443: ISOS Uster 5745 Übersichtsplan

A Beschreibung des ISOS und Darstellung der Veränderungen seit der Aufnahme

A1 Würdigung des Ortsbildteils nach ISOS

Keine besondere Erwähnung im ISOS-Beschrieb.

U-Zo VI: Wohnquartier auf flachem Hügel, im kernnahen Bereich Blöcke und Alterssiedlung, im Westen regelmässig gereihte Einfamilienhäuser, v. a. ab M. 20. Jh., verstreute ältere Wohnhäuser

A. 1.1 Räumliche Qualität	
A. 1.2 Architekturhistorische Qualität	
A. 1.3 Bedeutung	/
Erhaltungsziel	**b**

Quelle:
ISOS Uster,
2. Fassung März.2012,
S. 20

Legende:

- Besondere Qualitäten
- Gewisse Qualitäten
- Ohne besondere Qualitäten

Abb 444:
Luftbild

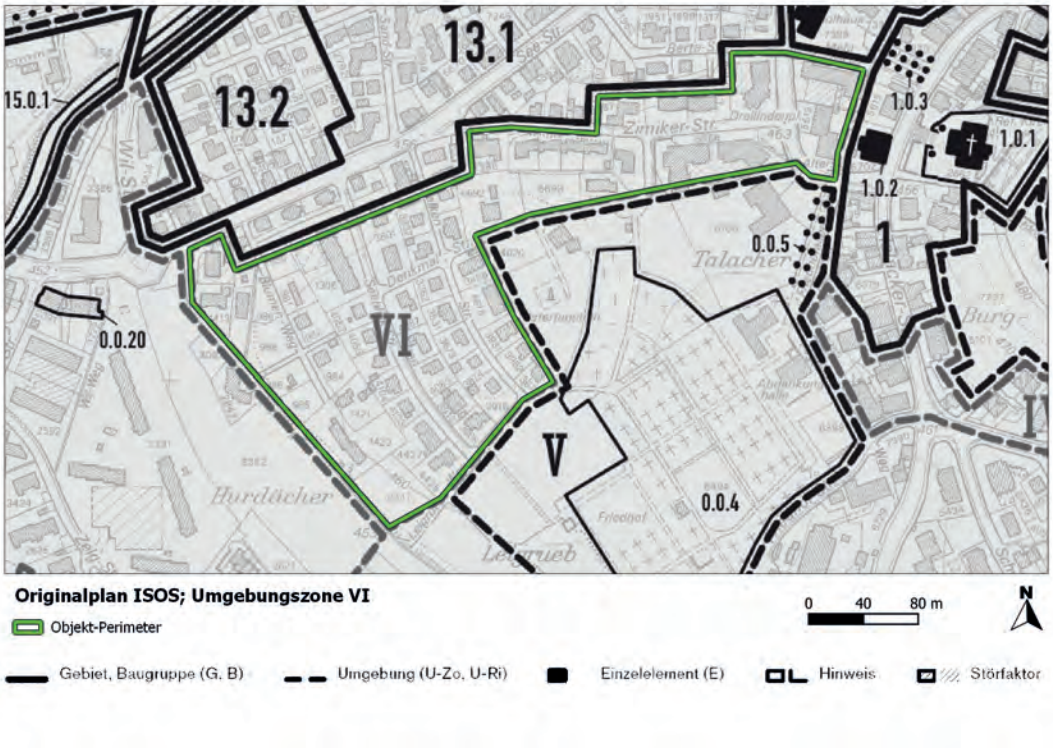


Abb 445:
Originalplan ISOS

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

Der Ortsbildteil befindet sich mehrheitlich in den Wohnzonen W2/40, W3/50 und W4/70. Wenige Bauten befinden sich in der W3/70 mit Gewerbeerleichterung. Zwei Parzellen an der Denkmalstrasse sind als kommunale Freihaltezone eingestuft und die Wohnbebauung südlich der Zimikerstrasse ist als Kernzone K3/4 definiert.

Der ISOS-Ortsbildteil hat sich seit der ISOS-Aufnahme nicht verändert. Lediglich ein Gebäude an der Denkmalstrasse wurde unter Einhaltung der Struktur ersetzt. Der Neubau verändert die Qualitäten des Ortsbildteils nicht.

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

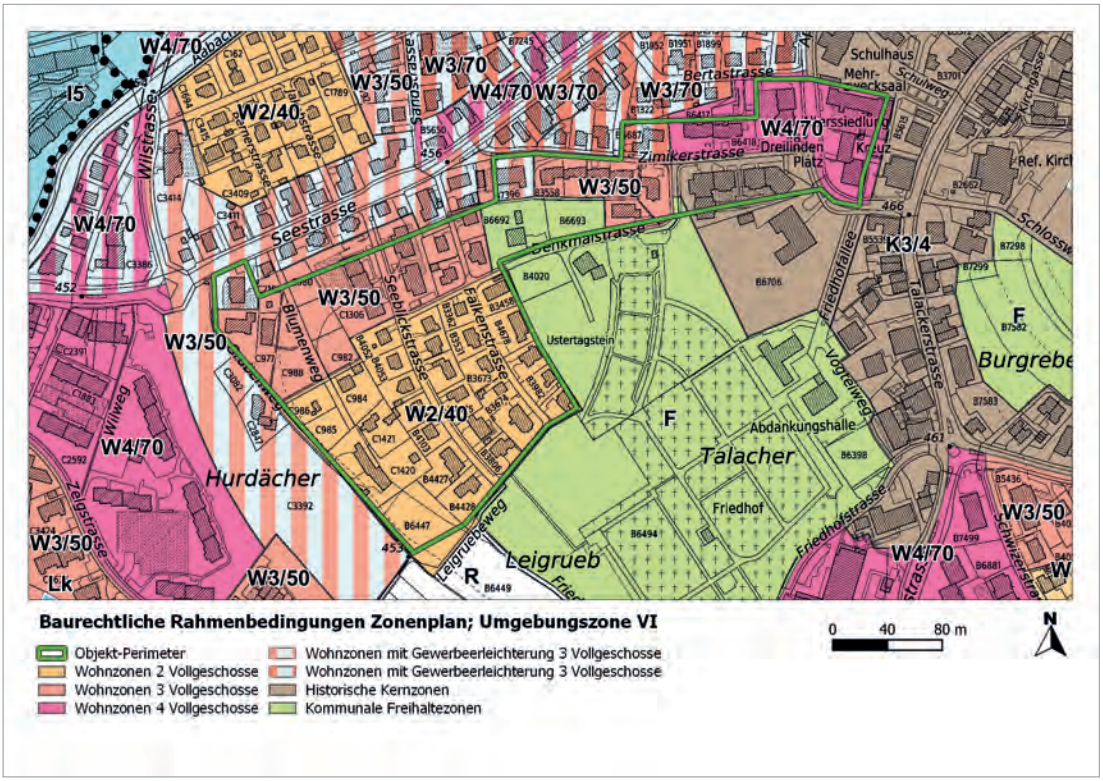


Abb 447:
Zonenplan

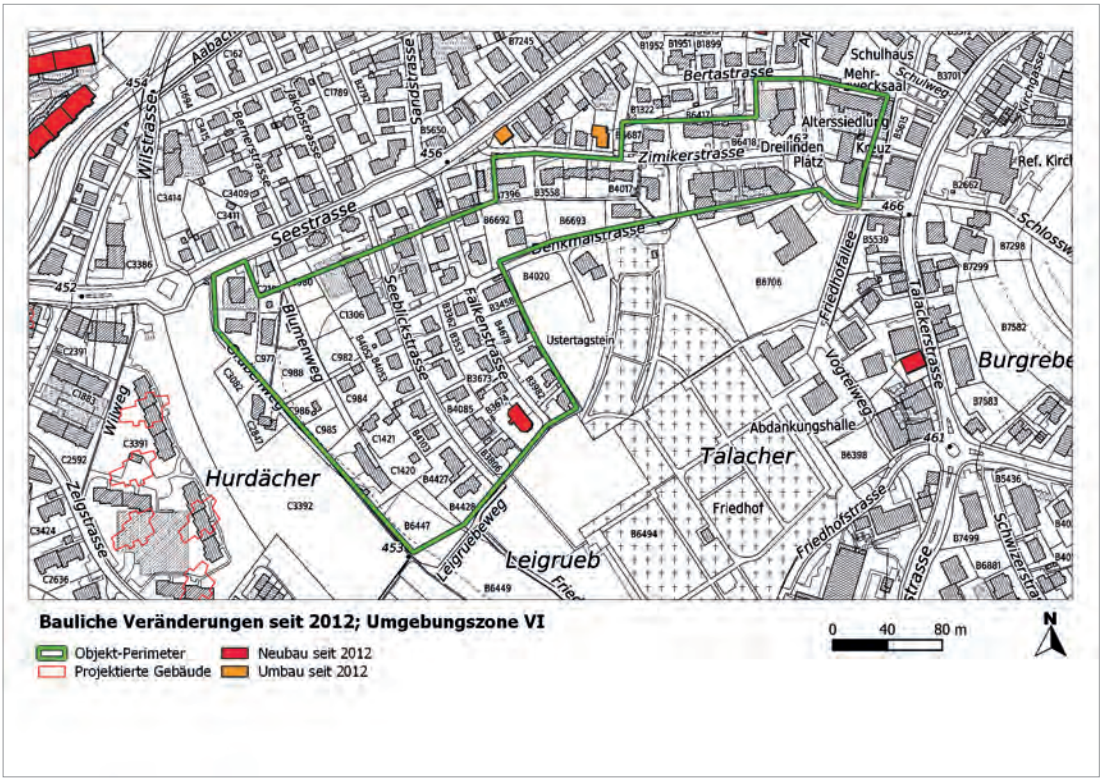


Abb 446:
Veränderungen seit 2012 und bewilligte Bauprojekte

B Entwicklungsabsichten nach Richtplan Siedlung

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

Der Siedlungsrichtplan macht für einen Grossteil dieses Gebiets keine spezifischen Aussagen. Der Teil östlich der Apothekerstrasse gehört zum Subzentrum Kirchuster, welches sich als Stadtteil-Treffpunkt mit gewerblicher Nutzung zur Alltagsversorgung und attraktiven Begegnungsräumen entwickeln soll. In diesem Bereich ist eine Mischnutzung vorgesehen.
Eine Baugruppe gehört zu dem schutzwürdigen Ortsbild Kirchuster, welches bewahrt und mit Stärkung der Qualitäten weiterentwickelt werden soll.

Beim Denkmalsplatz im Zimiker ist im Landschaftsrichtplan ein Freihaltegebiet bezeichnet.

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

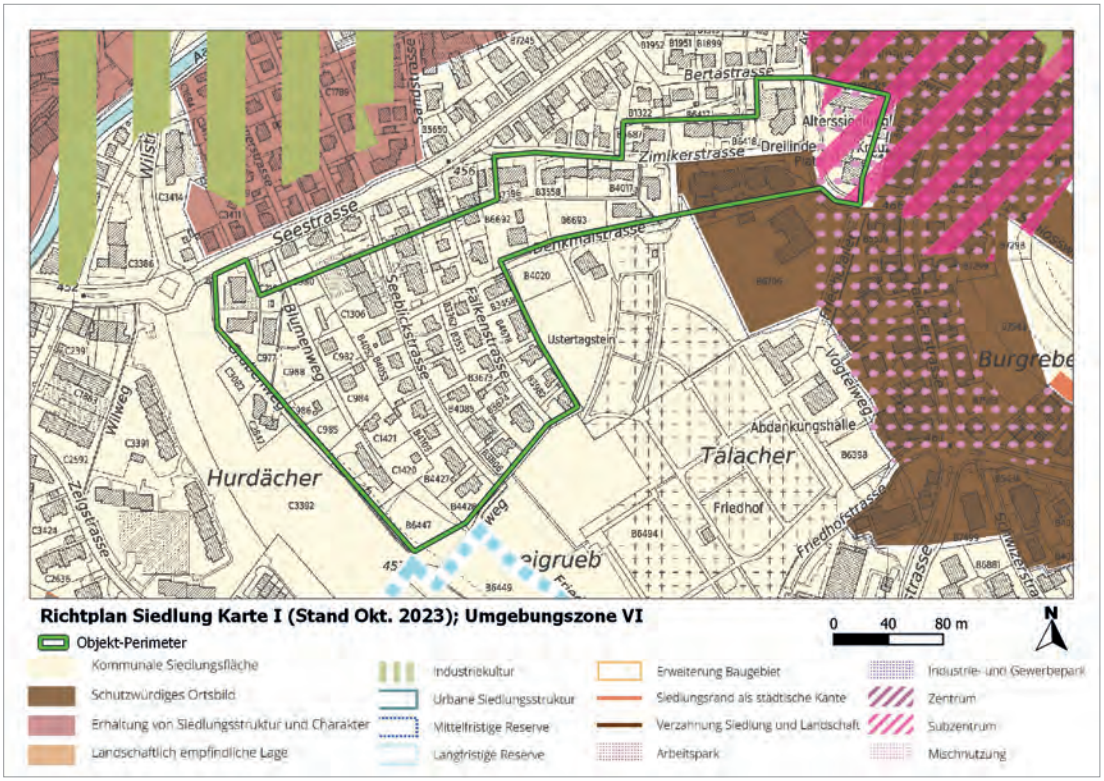


Abb 448:
Richtplan
Siedlung Karte I

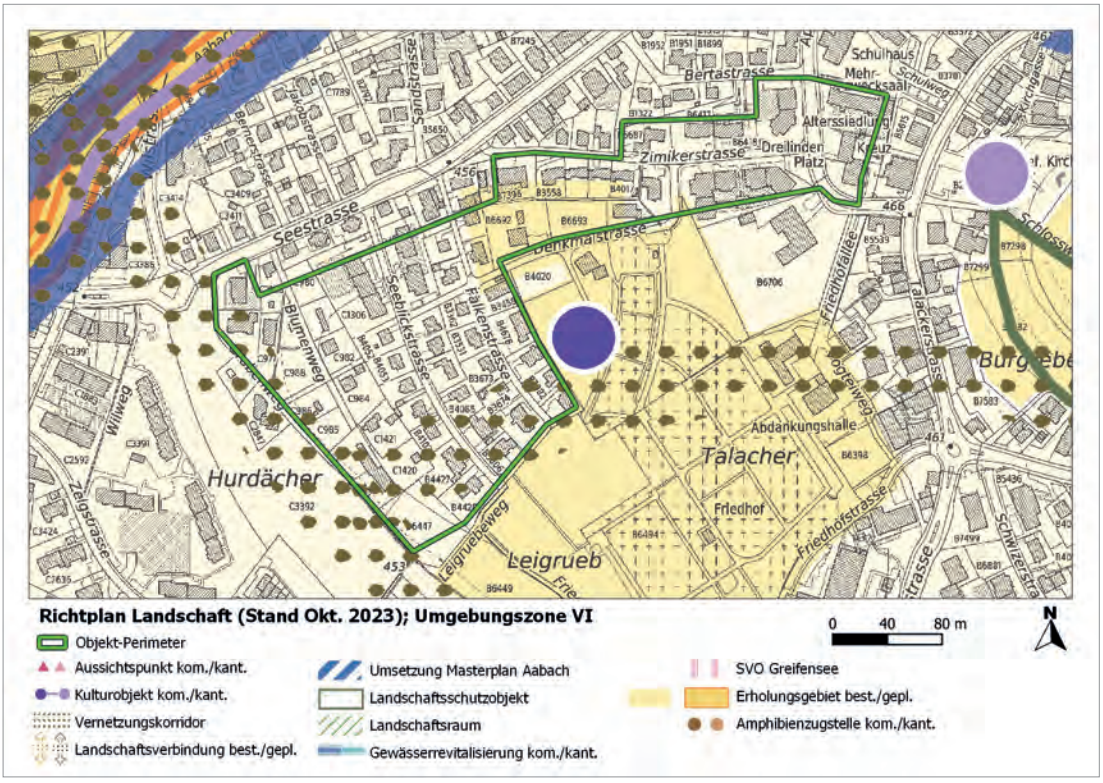


Abb 449:
Richtplan
Landschaft

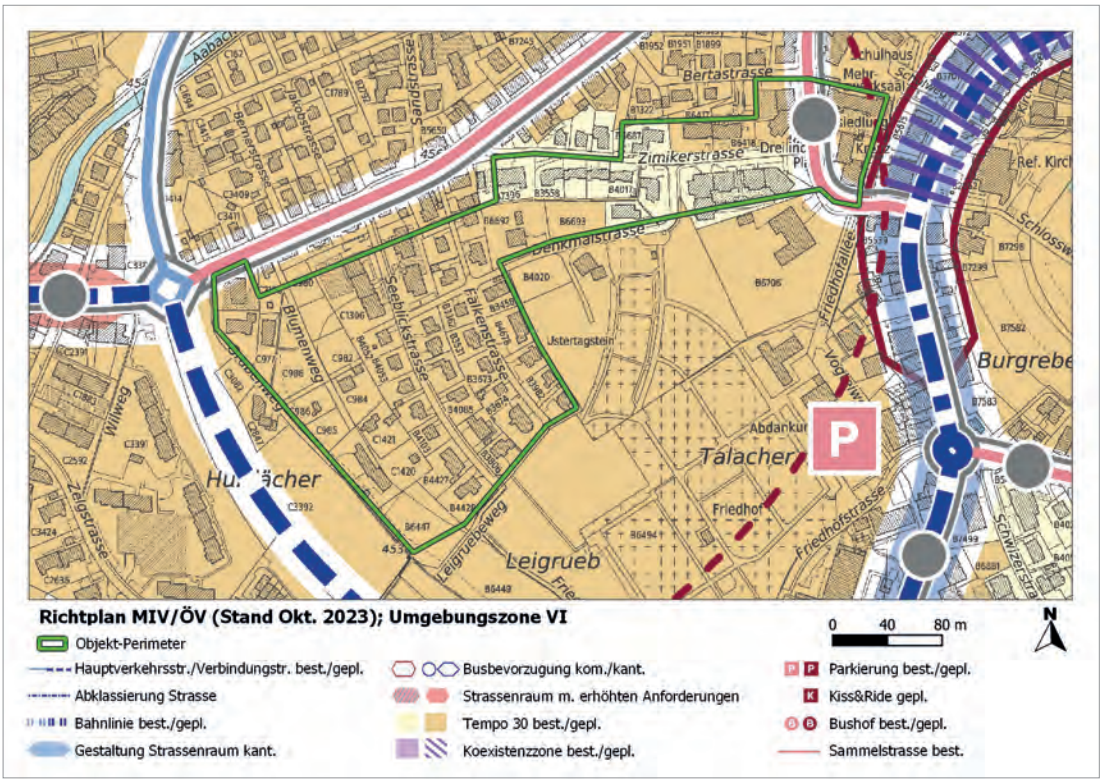


Abb 450:
Richtplan
Mobilität Karte I

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

Für diesen Bereich sind geringe, mittlere und hohe Dichten vorgesehen. Diese entsprechen der heutigen Zonierung. Aufgrund der Parzellenunschärfe ist nicht klar, ob südlich der Seestrasse eine Abzonung vorgesehen ist. Im Bereich der mittleren Dichte (Blumenweg) entstehen aufgrund der gewählten Dichtekategorie Aufzonungspoteziale.

Der Ausbaugrad beträgt in diesem Gebiet zwischen 0 und über 100 %. Im Bereich Blumenweg stimmen die Werte zum Ausbaugrad nicht mit der aktuellen Überbauung überein. Aufgrund des Abbruchs von Wohnbauten beträgt der Ausbaugrad auf mehreren Parzellen bis zur baurechtlichen Erschliessung 0 %.

Folgende Pläne sind in diesem Ortsbildteil relevant:
- [x] Richtplan bauliche Dichte
- [ ] Richtplan Siedlungsstrukturen
- [x] Ausbaugrad Zonenplanung

Nutzungsintensivierung

teilweise	Im Bereich Blumenweg intensivere Nutzung mit Ausnutzungsziffer von max. 70%

Abweichungen zur heutigen Planung:

ja	Aufzonungspotenziale im Bereich Blumenweg vorhanden

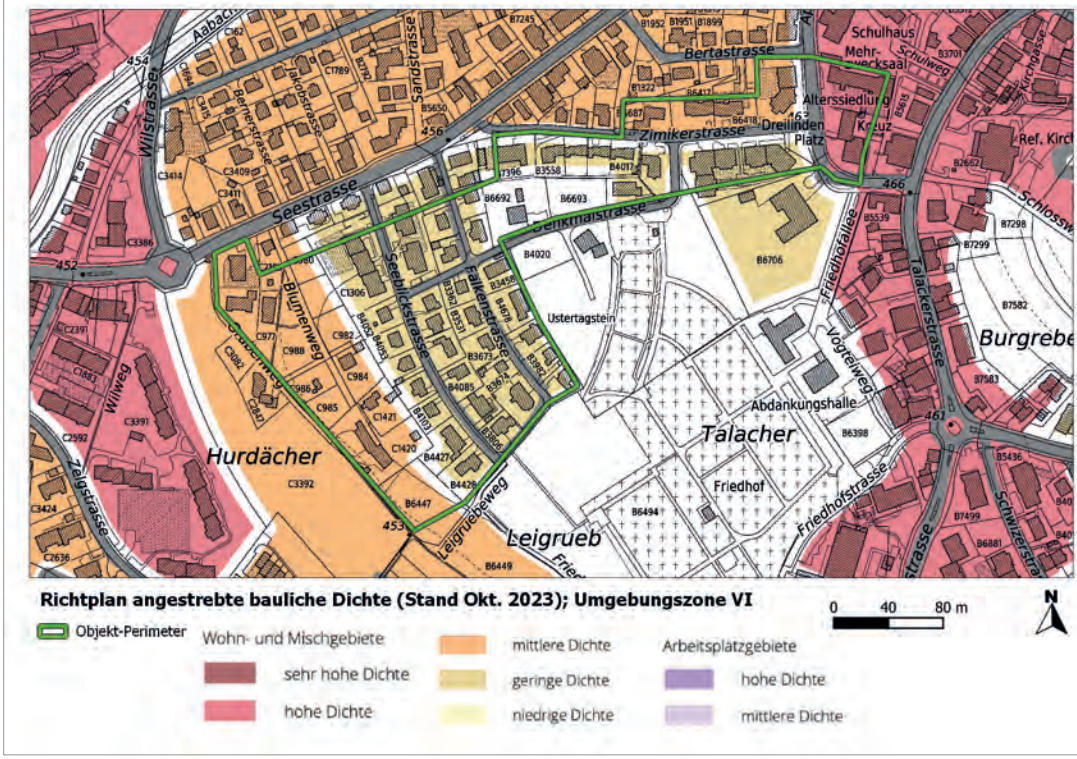


Abb 451:
Richtplan angestrebte bauliche Dichte

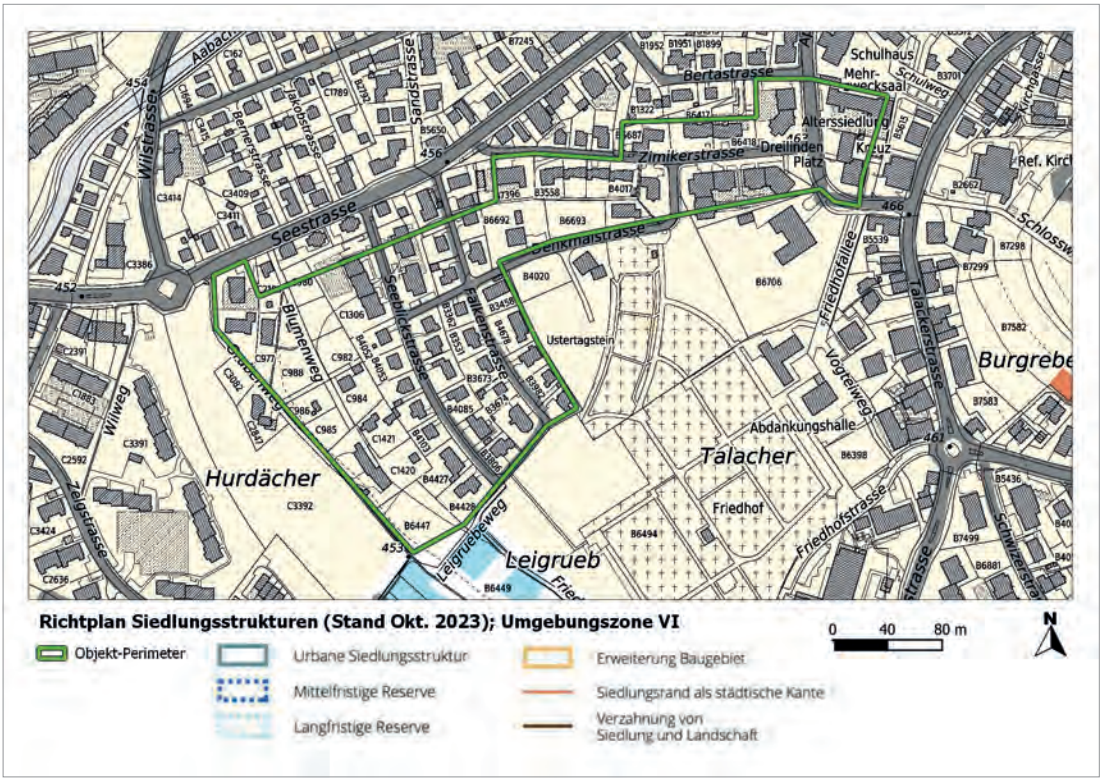


Abb 452:
Richtplan Siedlungsstrukturen

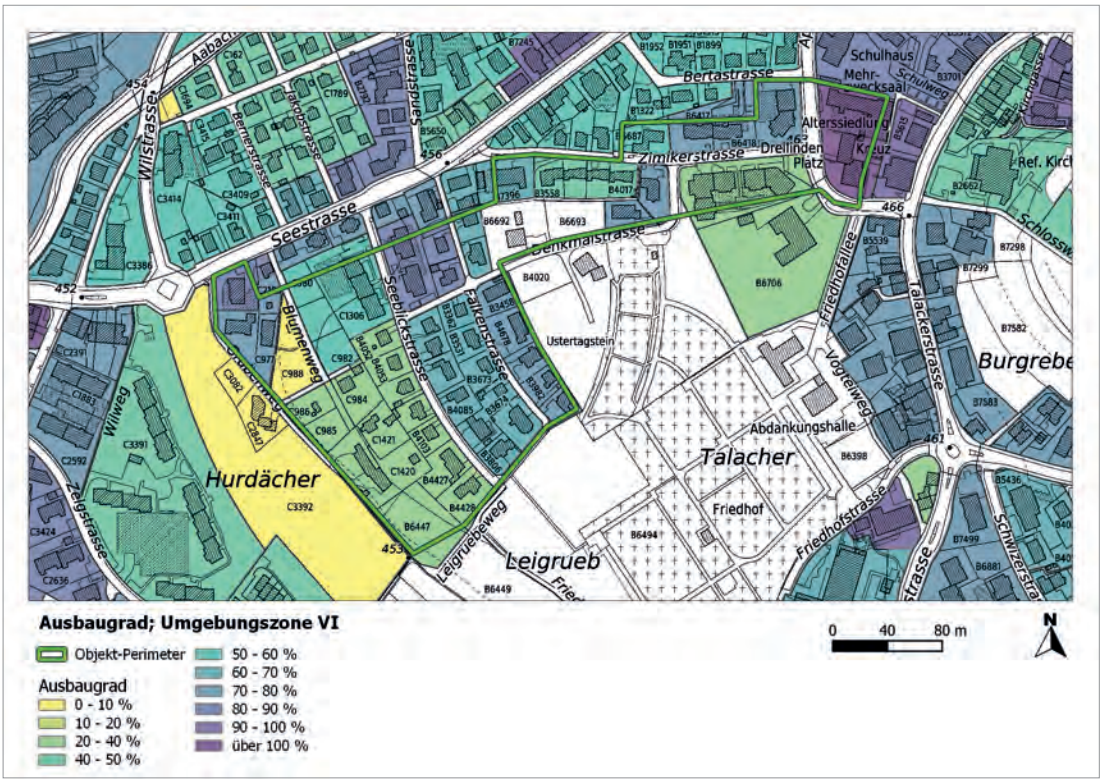


Abb 453:
Ausbaugrad auf der Grundlage der rechtsgültigen Zonenplanung

C Interessenkonflikt und Handlungsbedarf

C1 Bestehen für den Ortsbildteil übergeordnete Instrumente zum Ortsbildschutz?

Für den Ortsbildteil bestehen teilweise übergeordnete Instrumente zum Ortsbildschutz. Die Wohnhäuser um das Denkmal des Ustertagsstein befinden sich im Perimeter zur Verordnung zum Schutze des Denkmalplatzes im Zimiker (20.07.1967 mit redaktionellen Änderungen 24.08.2010) (flächenbezogene Festlegung). Der Perimeter liegt vollumfänglich im Bereich für Arealüberbauungen.

Ein Wohnhaus an der Denkmalstrasse ist als kommunales Inventarobjekt eingestuft. Die Baumgruppe am Blumenweg ist im Inventar der Natur- und Landschaftsschutzobjekte (INL) inventarisiert.

Folgende Pläne sind in diesem Ortsbildteil relevant:

- [x] Inventarisierte und geschützte Objekte
- [x] Baurechtliche Rahmenbedingungen
- [ ] Bauperiode
- [ ] Eigentümerstruktur
- [ ] Detailpläne für die Baugruppen

Übergeordneten Instrumente zum Ortsbildschutz

teilweise	Perimeter zur Verordnung zum Schutze des Denkmalplatzes im Zimiker

Denkmalschutz

teilweise	Einzelne Bauten geschützt oder inventarisiert

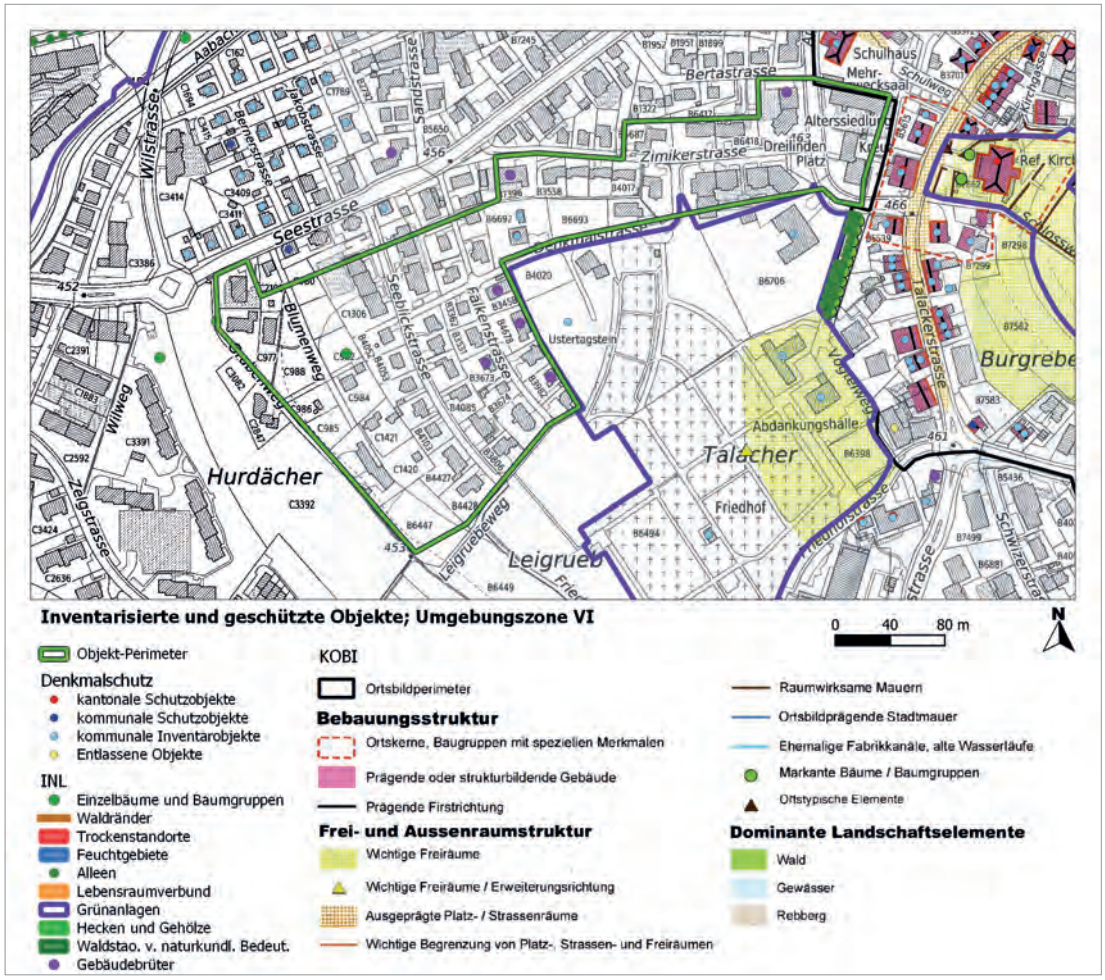


Abb 454:
Inventarisierte und geschützte Objekte

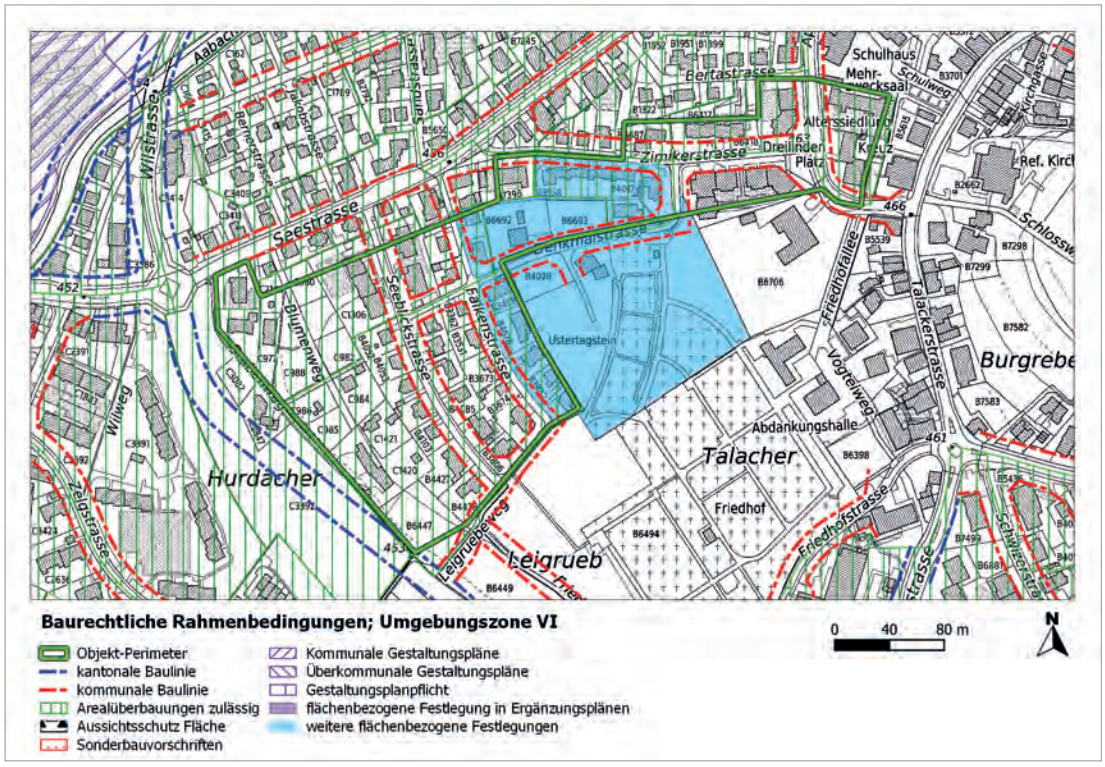


Abb 455:
Baurechtliche Rahmenbedingungen

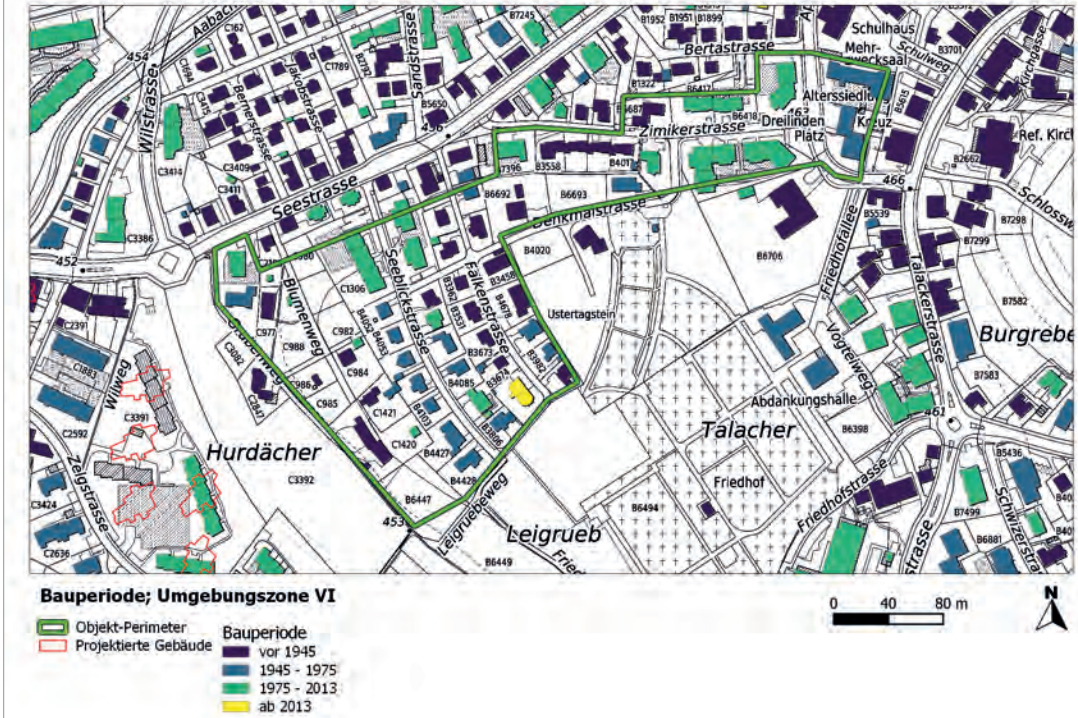


Abb 456:
Bauperiode

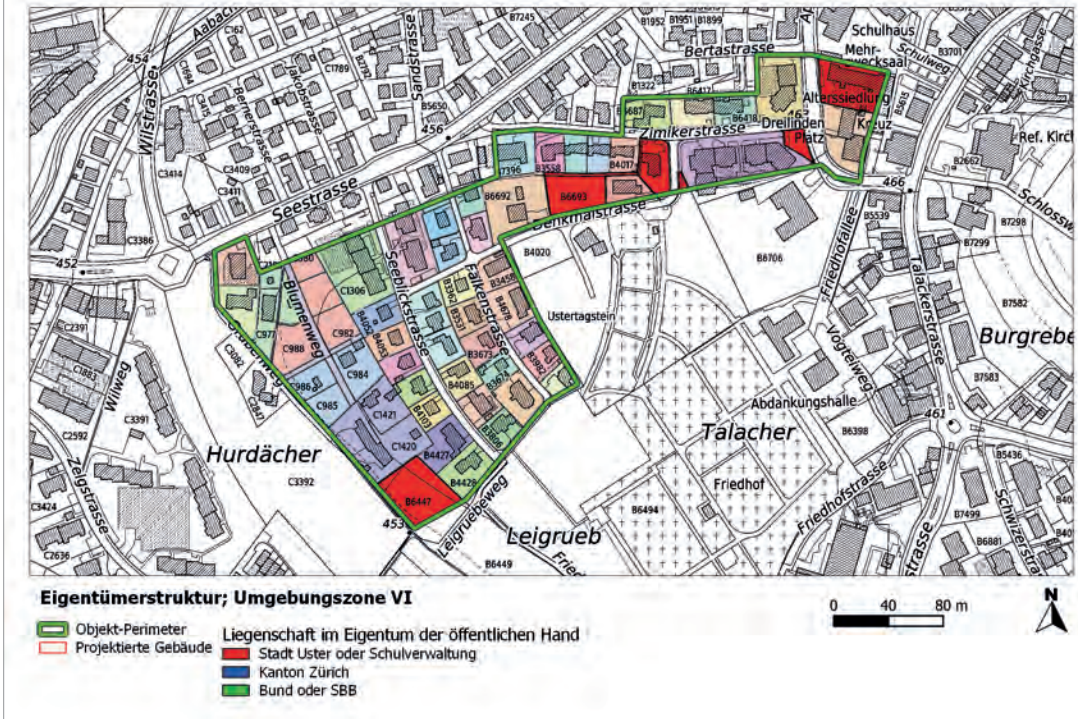


Abb 457:
Eigentümerstruktur

C2 Besteht ein Widerspruch zum Erhaltungsziel des ISOS?

C2.1 Umgebungszone VI (b)

Das ISOS schreibt dem Ortsbildteil eine mässige Bedeutung zu. Aufgrund der fehlenden Beschreibung kann die Bedeutung nicht eindeutig zugeordnet werden. Für den Ortsbildteil gilt ein eher geringes Erhaltungsziel (b).

- *Das ISOS beschreibt den Ortsbildteil mit einer kernnahen Blockbebauung im nordöstlichen Bereich. Dies bezieht sich auf die Bebauung am Dreilindenplatz. Das Altersheim „Wohnsiedlung Kreuz" wird aufgrund der grossformatigen Bauvolumen und der Nutzung als Teil des Zentrums gesehen. Besondere historische Qualitäten werden in dieser Baugruppe auf kantonaler Ebene nicht gesehen. Die Grenze des KOBI-Perimeters endet direkt an der Parzellengrenze der Anlage.*
- *Die südliche Strassenbebauung entlang der Zimikerstrasse ist im Richtplan als schützenswertes Ortsbild eingestuft. Obgleich es Mehrfamilienhäuser in heute schon mittlerer Dichte beinhaltet, wird es als Bereich mit geringer Dichte eingestuft. Die nördliche Strassenbebauung entlang der Zimikerstrasse entspricht mit der Einstufung „mittlere Dichte" den Aussagen des ISOS.*
- *Im ISOS wird im Westen eine regelmässige Einfamilienhausstruktur mit einzelnen verstreuten älteren Bauten beschrieben. Der Augenschein auf kommunaler Stufe zeigt hier zwei unterschiedliche Bebauungsstrukturen. Die regelmässige Bebauungsstruktur bezieht sich auf den Bereich an der Seeblick- und der Falkenstrasse. Westlich entlang des Blumenwegs wird diese Struktur aufgebrochen. Die Bauten werden tendenziell grösser und stehen in einer anderen städtebaulichen Struktur. Eine ortsbauliche Weiterentwicklung zum Einfamilienhausquartier ist hier nicht mehr möglich. Entsprechend dieser Analyse werden für den westlichen Bereich zwei unterschiedliche zukünftige Dichten formuliert, die die unterschiedlichen städtebaulichen Strukturen abbilden.*

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

- *Eine wichtige Eigenschaft für die angrenzenden Ortsbildteile ist die Nutzung als Wohnquartier. Diese Eigenschaft wird durch den Richtplan unterstrichen.*
  Das ISOS-Erhaltungsziel ist im Richtplan berücksichtigt.
- *Entsprechend der ISOS-Beschreibung als kernnaher Bereich mit Blöcken und Alterssiedlung ist die Dichte nördlich des Dreilindenplatzes tendenziell höher angedacht.*
  Das ISOS-Erhaltungsziel ist im Richtplan berücksichtigt.
- *Für den westlichen Abschluss wird eine mittlere Dichte vorgesehen. Diese deckt sich bei genauer Betrachtung mit den bestehenden Gebäudevolumen. Die Entwicklung des Blumenwegs mit eher grossvolumigen Gebäuden hebt sich städtebaulich von der regelmässigen Bebauung ab. Eine weitere Bebauung entlang dieses Weges in einer mittleren Dichte wird zu einer prägnanteren Einheit im Bereich der Seeblick- und Falkenstrasse führen.*

ISOS - Erhaltungsziel

b	„Erhalten der Eigenschaften" Erhalten der Eigenschaften, die für die angrenzenden Ortsbildteile wesentlich sind

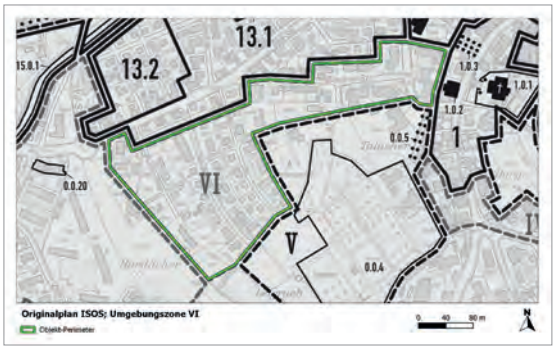
Widerspruch der rechtsgültigen Planung und des Richtplans zum ISOS-Erhaltungsziel

nein	Der Ortsbildteil weist keinen Widerspruch auf

D Fazit und Empfehlungen

D1 Kommunale Einschätzung

U-Zo VI: Wohnquartier auf flachem Hügel, im kernnahen Bereich Blöcke und Alterssiedlung, im Westen regelmässig gereihte Einfamilienhäuser, v. a. ab M. 20. Jh., verstreute ältere Wohnhäuser



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:

→ *Südlich der Zimikerstrasse könnten die Mehrfamilienhausstruktur im Richtplan als mittlere Dichte und ohne Bezeichnung schutzwürdiges Ortsbild eingestuft werden, ohne die Erhaltungsziele des ISOS zu tangieren*

→ *Südlich entlang der Seestrasse ist keine Abzonung notwendig. Die mittlere Dichte kann über die Seestrasse ausgeweitet werden gemäss heutiger Zonierung.*

D3 Vorschläge für die Umsetzung:

→ *Keine Vorschläge für die Umsetzung*

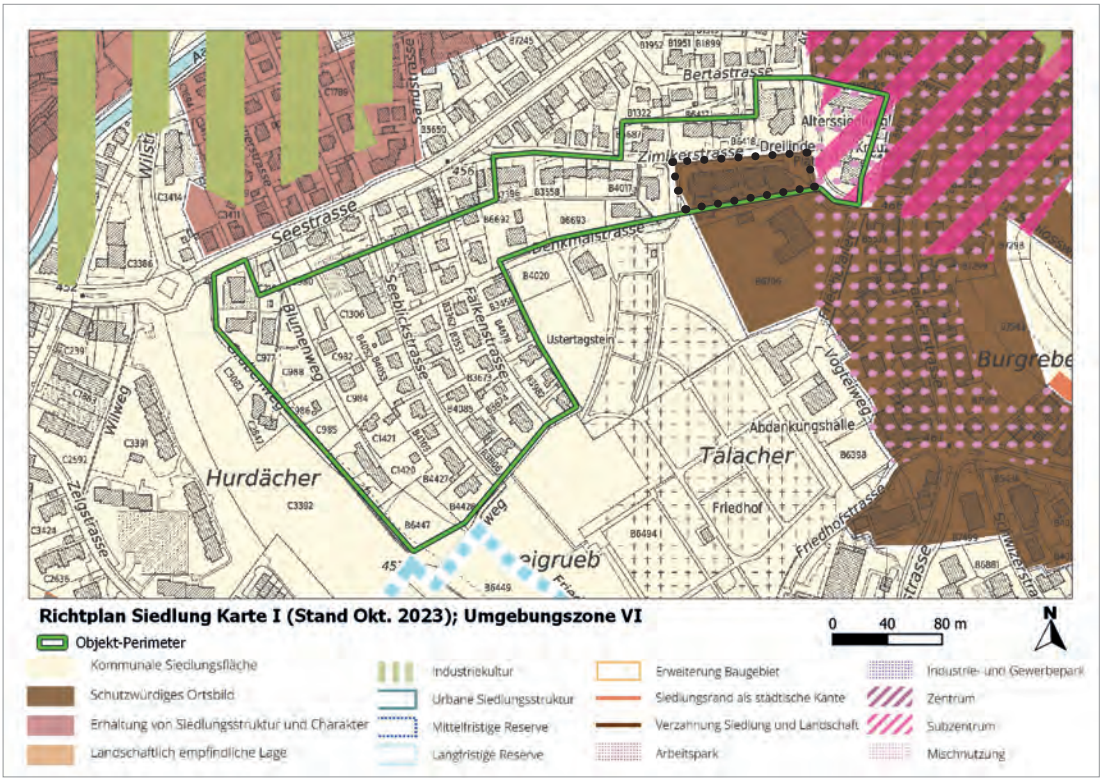


Abb 458:
Vorschlag:
Richtplan
Siedlung Karte I

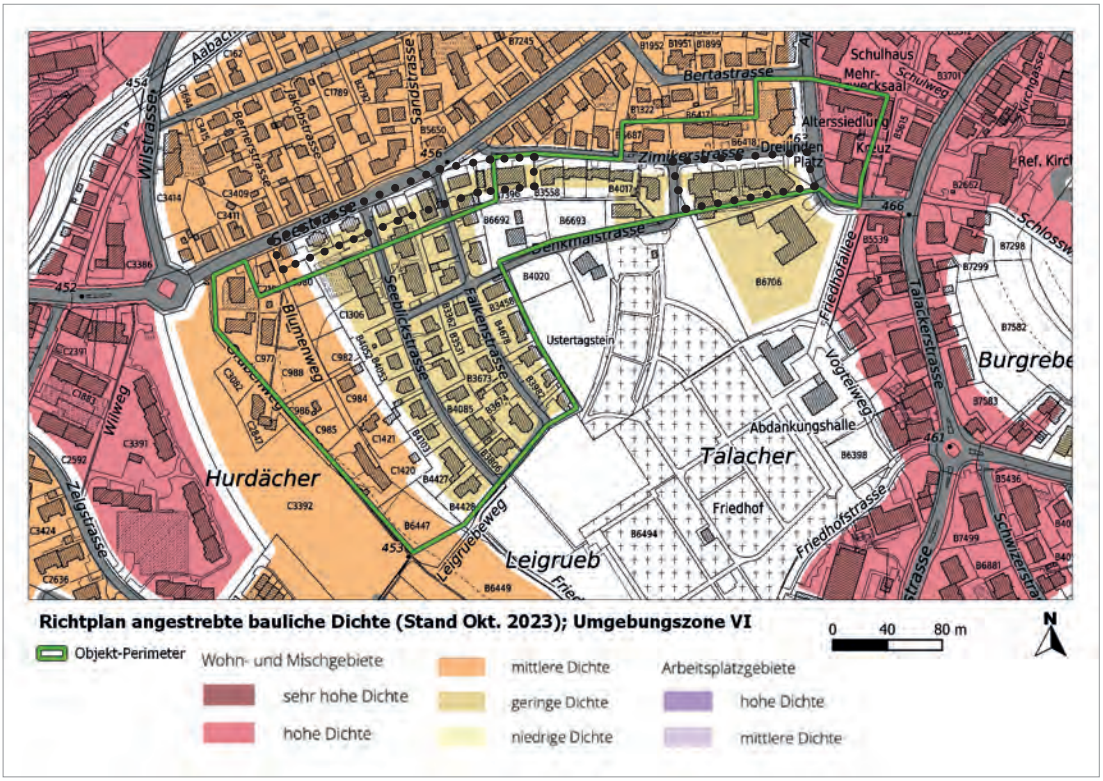


Abb 459:
Vorschlag:
Richtplan angestrebte
bauliche Dichte

U-Zo VII - Grosser Grünbereich am Aabach

Abb 460: ISOS Uster 5745 Übersichtsplan

A Beschreibung des ISOS und Darstellung der Veränderungen seit der Aufnahme

A1 Würdigung des Ortsbildteils nach ISOS

Besonders wertvoll für den Ort sind die Grünbereiche um den Aabach (I, VII, XVIII). Sie sind wichtige Erholungsräume und gliedern die Ortsteile. (Quelle I)

Nachdem der Aabach den dicht bebauten, dem alten Ortskern von Kirchuster vorgelagerten Bereich (3) durchflossen hat, ist er im Stadtpark wieder von Grün umgeben (VII). Im östlichen Zipfel des Parks liegt mit der Unteren Farb (0.0.7) ein weiteres bedeutendes Zeugnis der Industrialisierung. Das ehemalige Färbereigebäude, ein mächtiger Giebelbau mit angebautem Ökonomieteil, steht traufseitig am Bachlauf. Dieser wird von einer gedeckten Holzbrücke (0.0.6), welche 1826 als neue Zufahrt für die Färberei erstellt wurde, überspannt. Der Stadtpark, entstanden aus einst zum Trocknen der Tücher dienenden Wiesen und einem ehemaligen Fabrikweiher (0.0.8), bildet den zentralen Erholungsraum von Uster.
Der 2008 neu gestaltete Park präsentiert sich offen und ermöglicht einen direkten Zugang zum Wasser. Im Norden wird die grosse Freifläche vom langen Riegel des Schulhauses Pünt (0.0.9) und dem T-förmigen Komplex der Landi- und Stadthalle (0.0.10) begrenzt und gegen die stark befahrenen Durchgangsstrassen abgeschirmt. (Quelle II)

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

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

U-ZO VII: Grosser Grünbereich am Aabach, parkartiger Naherholungsraum und Schulareal, von hoher Bedeutung für die Lesbarkeit des Ortsbildes

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

Legende:
X Besondere Qualitäten
/ Gewisse Qualitäten
Ohne besondere Qualitäten

U-ZO VII: Grosser Grünbereich am Aabach, parkartiger Naherholungsraum und Schulareal, von hoher Bedeutung für die Lesbarkeit des Ortsbildes

E 0.0.7	Untere Farb, ehem. Färberei, verputzter grossvolumiger Giebelbau mit angebauter holzverkleideter Scheune, älteste Teile wohl 17. Jh., heu-tige Gestalt 19. Jh.	Erhaltungziel A
0.0.8	Ehem. Fabrikweiher und Kanäle	Hinweis
0.0.9	Schulhaus Pünt mit Turnhalle und Kindergarten, lang gestreckter Komplex am Rand des Freiraums als Abgrenzung gegen die Strasse, 1942–50	Hinweis
0.0.10	Landihalle und Stadthalle (ehem. Reithalle), rechtwinklig zueinander angeordnete grosse Hallen, 1939–41, spätere Erneuerung der Landihalle	Hinweis

Quelle:
ISOS Uster,
2. Fassung März.2012,
S. 20

Abb 461:
Luftbild

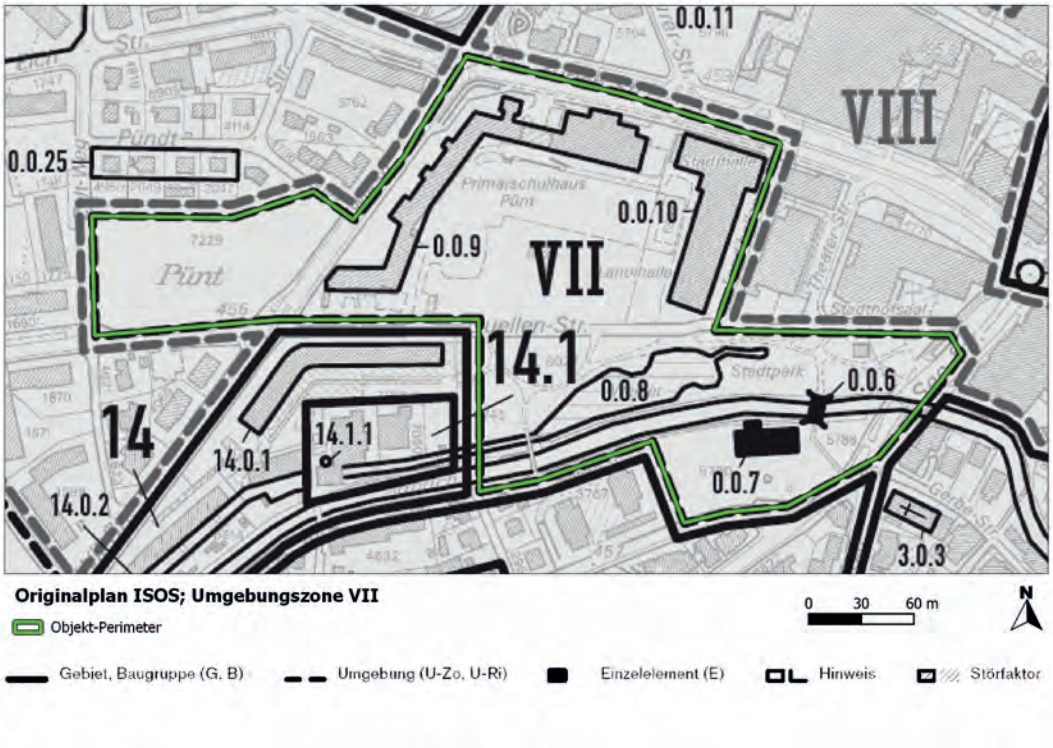


Abb 462:
Originalplan ISOS

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

Das Schulareal sowie die Landihalle sind in der Zone für öffentliche Bauten. Der Stadtparkweiher und die Püntwiese befinden sich in der kommunalen Freihaltezone. Südlich des Aabachs ist ein kleiner Bereich als Kernzone K3/4 definiert. Der Bereich südlich des Aabachs unterliegt dem Gestaltungsplan „Untere Farb". Der Westteil des Stadtparks unterliegt dem Gestaltungsplan BUAG. Die Stadt Uster hat unter anderem wegen der umsichtigen Entwicklung dieses Gebiets (Gestaltungsplan BUAG, Stadtpark) 2001 den Wakkerpreis erhalten.

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

Veränderungen:

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

Auswirkungen der Veränderungen:

nein	Es wurden keine Neubauten im Ortsbildteil erstellt

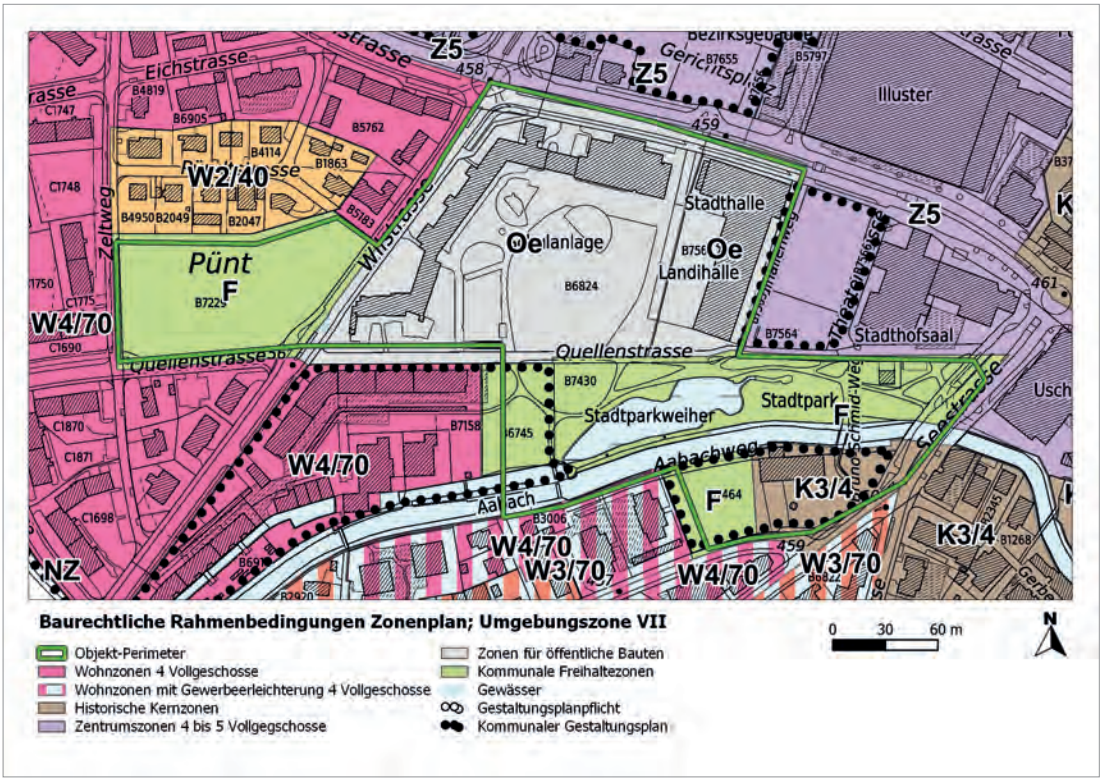


Abb 464:
Zonenplan

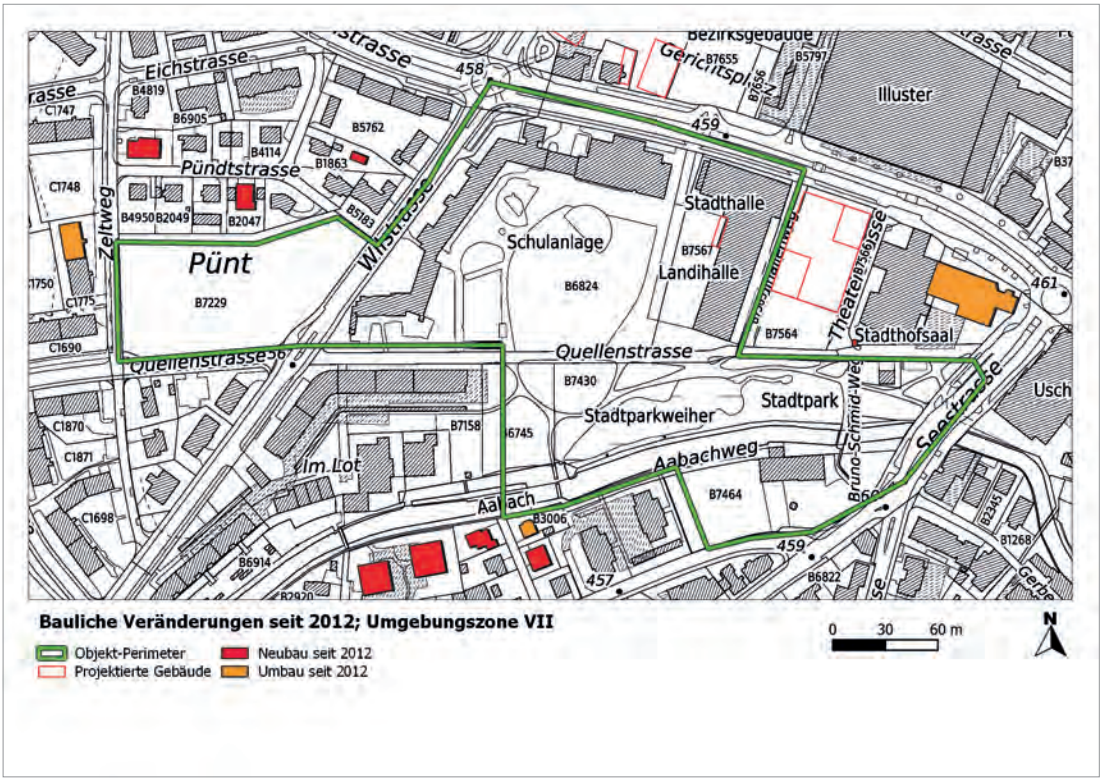


Abb 463:
Veränderungen seit 2012 und bewilligte Bauprojekte

B Entwicklungsabsichten nach Richtplan Siedlung

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

Das Gebiet weist aufgrund seiner heterogenen Nutzung Einträge in unterschiedlichen Richtplankapiteln auf. Der Stadtpark trennt dabei als wichtiges Freiraumelement Areale zur Siedlungsentwicklung.

Das südliche Gebiet „Untere Farb" ist Bestandteil des schutzwürdigen Ortsbildes Kirchuster und soll erhalten und weiterentwickelt werden, mit Stärkung der Qualitäten. Zudem sollen entlang des Aabachs Struktur und Charakter des Industriekulturerbes und der historisch ans Wasser gebundenen Anlagen gewahrt werden. Nördlich der Quellenstrasse ist als Übergang zwischen Stadtpark und dichter Kernstadt zur Weiterentwicklung des Stadtparks ein öffentlicher Parkraum mit Punktbauten als Hochhäuser mit öffentlichen und halböffentlichen Nutzungen, Bildungseinrichtungen und gemischt mit Wohnen vorgesehen. Das Gebiet ist bis zur Quellenstrasse der Mischnutzung zugewiesen. Wohnen in Erdgeschossflächen ist ausgeschlossen. Ein angemessener Übergang zur Zürichstrasse als Anschlusspunkt an das Stadtzentrum wird angestrebt.

Im Landschaftsrichtplan werden mehrere Erholungsräume bezeichnet. Es werden die Freiraumachse Aabach, die „Untere Farb" und der Stadtpark als besondere Erholungsgebiete und Parkanlagen sowie die Püntwiese als Freihaltegebiet ausgewiesen.

Gemäss Richtplan Teil öffentliche Bauten und Anlagen soll für die Landihalle die Aufhebung geprüft werden. Es werden Umnutzung oder Ersatzneubau für kommunale Bildungseinrichtung, spezifische Wohnformen und/oder Arbeiten vorgeschlagen. In der „Unteren Farb" ist das Stadtarchiv und die Paul-Kläui-Bibliothek sowie eine öffentliche Schenke mit einer Erweiterung des Stadtparks geplant.

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

Folgende Pläne sind in diesem Ortsbildteil relevant:

- [x] Richtplan Siedlung Karte I
- [x] Richtplan Landschaft
- [x] Richtplan Verkehr

Entwicklungsabsicht

teilweise	Erhalt und Weiterentwicklung bestehender Qualitäten und Schaffung Übergang zum Stadtzentrum, Ersatzneubau Landihalle

Abweichungen zur heutigen Planung:

nein	Die rechtsgültige Planung wird weitgehend übernommen

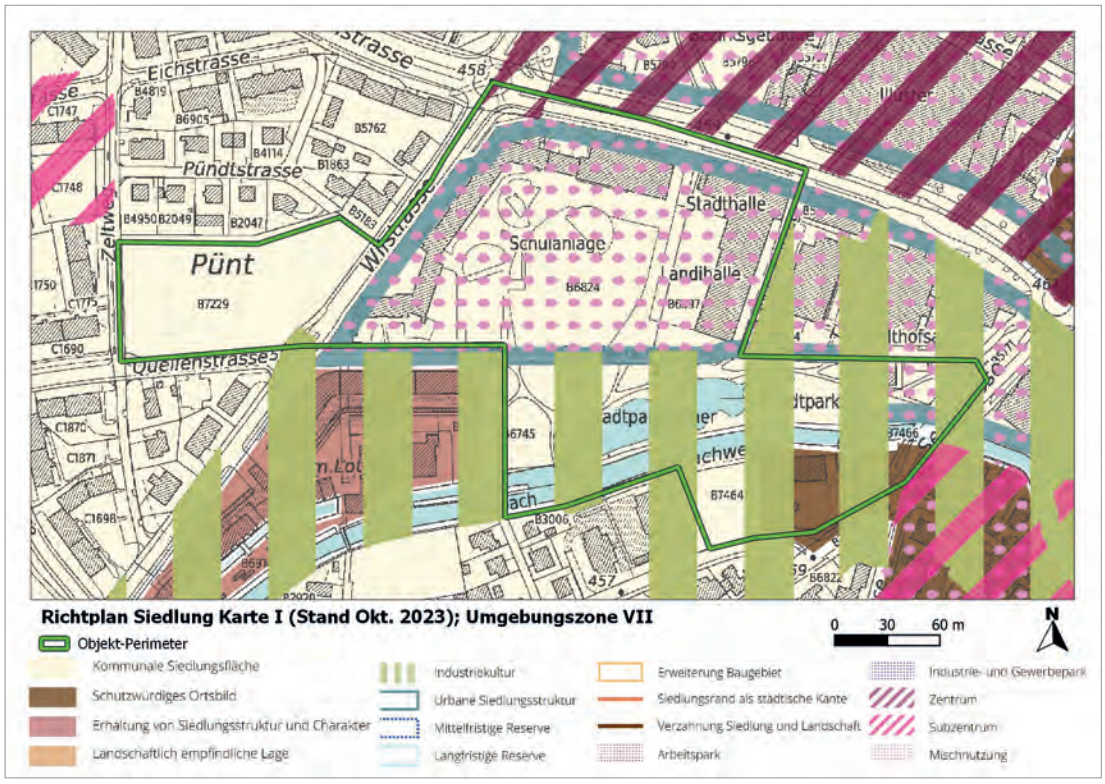


Abb 465:
Richtplan
Siedlung Karte I

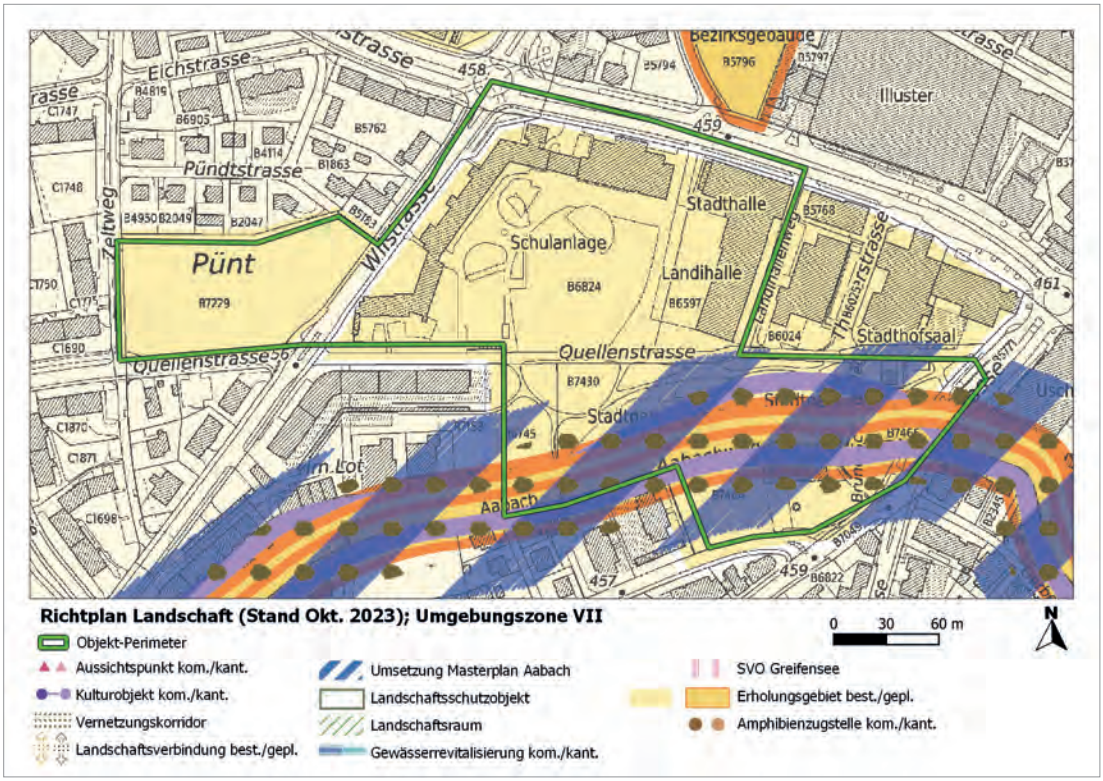


Abb 466:
Richtplan
Landschaft

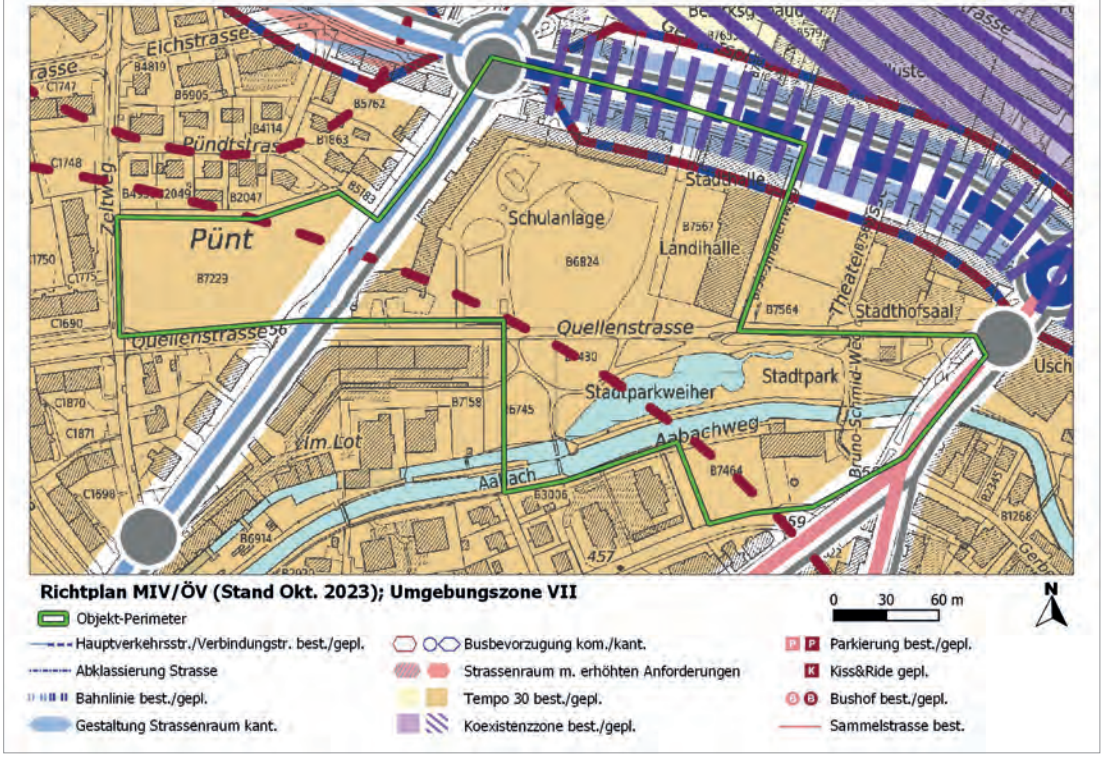


Abb 467:
Richtplan
Mobilität Karte I

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

Im Bereich der Schulanlage und der Landihalle ist eine hohe Dichte vorgesehen, im Bereich der „Unteren Farb“ wird eine mittlere Dichte angestrebt. Nördlich der Quellenstrasse ist als Übergang zwischen Stadtpark und dichter Kernstadt ein öffentlicher Parkraum mit Punktbauten als Hochhäuser vorgesehen. Für die Freihalte- und Erholungszonen wird keine Dichte ausgewiesen.

Für die Freihalte- und Oe-Zonen kann kein Ausbaugrad angegeben werden. In der Kernzone im Bereich der „Unteren Farb“ ist die bebaute Parzelle komplett ausgenutzt.

Folgende Pläne sind in diesem Ortsbildteil relevant:
- [x] Richtplan bauliche Dichte
- [x] Richtplan Siedlungsstrukturen
- [x] Ausbaugrad Zonenplanung

Nutzungsintensivierung

nein	Keine Nutzungsintensivierung

Abweichungen zur heutigen Planung:

nein	Die rechtsgültige Planung wird weitgehend übernommen

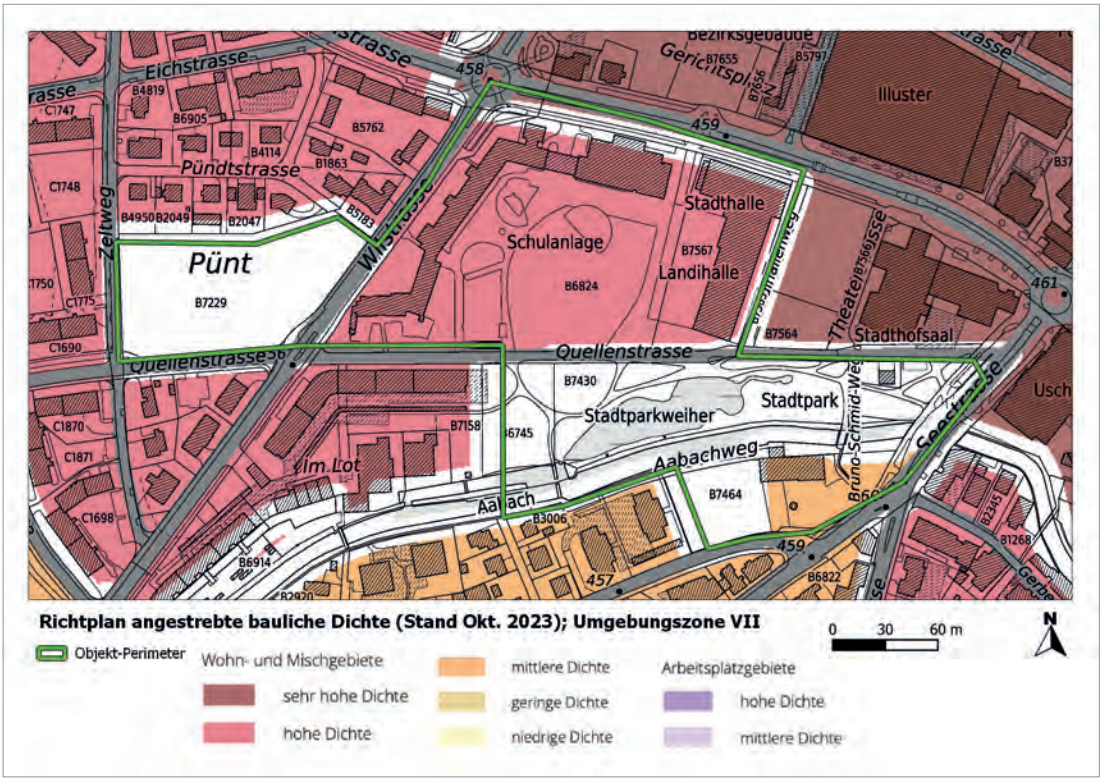


Abb 468:
Richtplan angestrebte bauliche Dichte

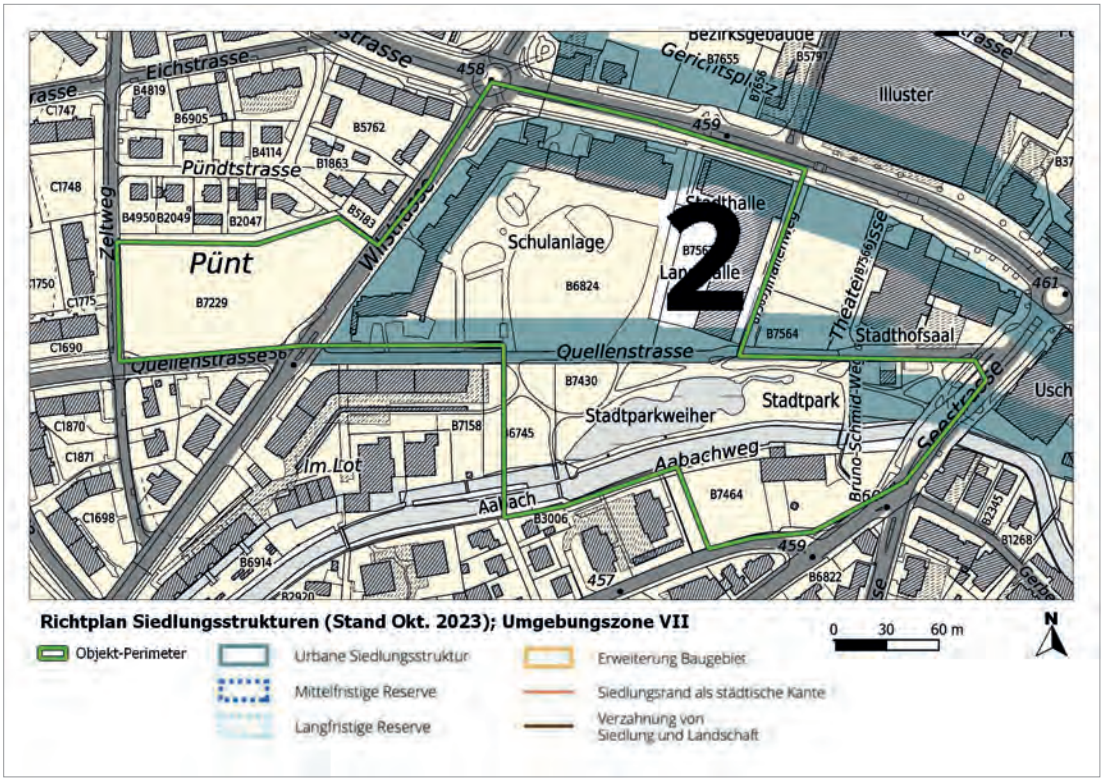


Abb 469:
Richtplan Siedlungsstrukturen

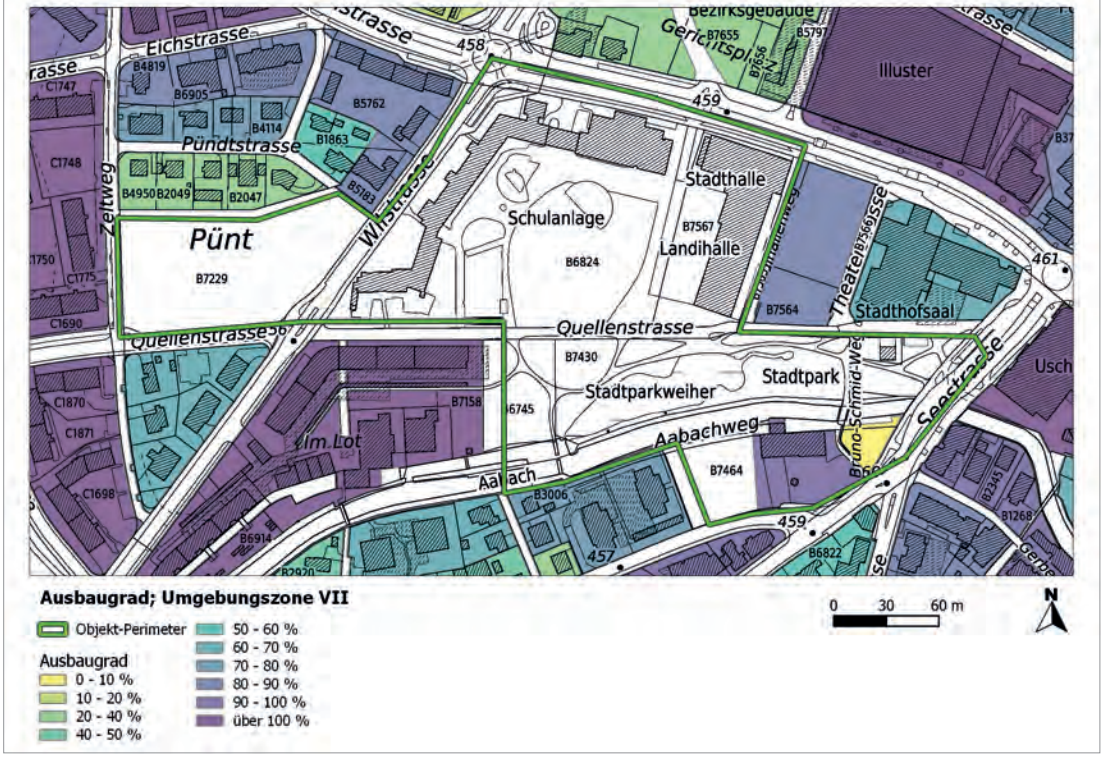


Abb 470:
Ausbaugrad auf der Grundlage der rechtsgültigen Zonenplanung

C Interessenkonflikt und Handlungsbedarf

C1 Bestehen für den Ortsbildteil übergeordnete Instrumente zum Ortsbildschutz?

Für den Ortsbildteil bestehen übergeordnete Instrumente zum Ortsbildschutz. Der Teil südlich der Quellenstrasse befindet sich, gemäss der laufenden Aktualisierung des KOBI, voraussichtlich innerhalb des Ortsbildsperimeters. Grosse Bereiche nördlich des Aabachs sind zudem als Grünanlagen im kommunalen Inventar der Natur- und Landschaftsschutzobjekte (INL) erfasst. Für die Püntwiese bestehen keine übergeordneten Instrumente, sie ist jedoch als Freifläche vor Überbauung geschützt. Für den Bereich südlich des Aabachwegs gilt der Gestaltungsplan Untere Farb und angrenzend an die Siedlung „Im Lot" besteht für einen Teil des Parks ein kommunaler Gestaltungsplan (BUAG).

Die Schulanlage ist als kommunales Inventarobjekt aufgeführt. Die Inventarisierung beinhaltet auch die Aussenanlagen. Innerhalb des Perimeters des KOBI befinden sich 5 kantonale Schutzobjekte, 3 kommunale Schutzobjekte sowie 1 kommunales Inventarobjekt. Zusätzlich sind die Baumreihen und -gruppen entlang der Zürich- und Seestrasse im Inventar der Natur- und Landschaftsschutzobjekte (INL) inventarisiert.

Folgende Pläne sind in diesem Ortsbildteil relevant:

- [x] Inventarisierte und geschützte Objekte
- [x] Baurechtliche Rahmenbedingungen
- [ ] Bauperiode
- [ ] Eigentümerstruktur
- [ ] Detailpläne für die Baugruppen

Übergeordneten Instrumente zum Ortsbildschutz

ja	KOBI südlich der Quellenstrasse Stadtpark im INL

Denkmalschutz

teilweise	Einzelne Bauten geschützt oder inventarisiert

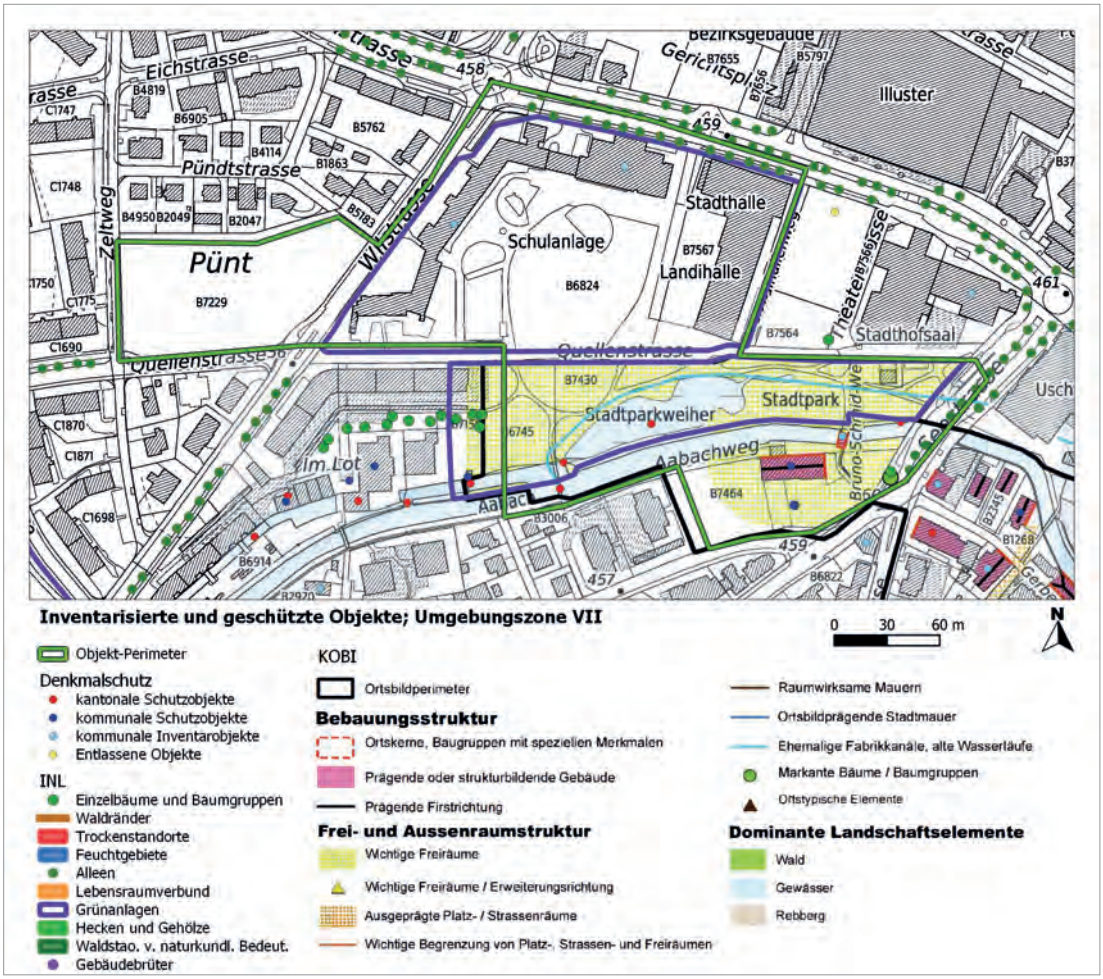


Abb 471:
Inventarisierte und geschützte Objekte

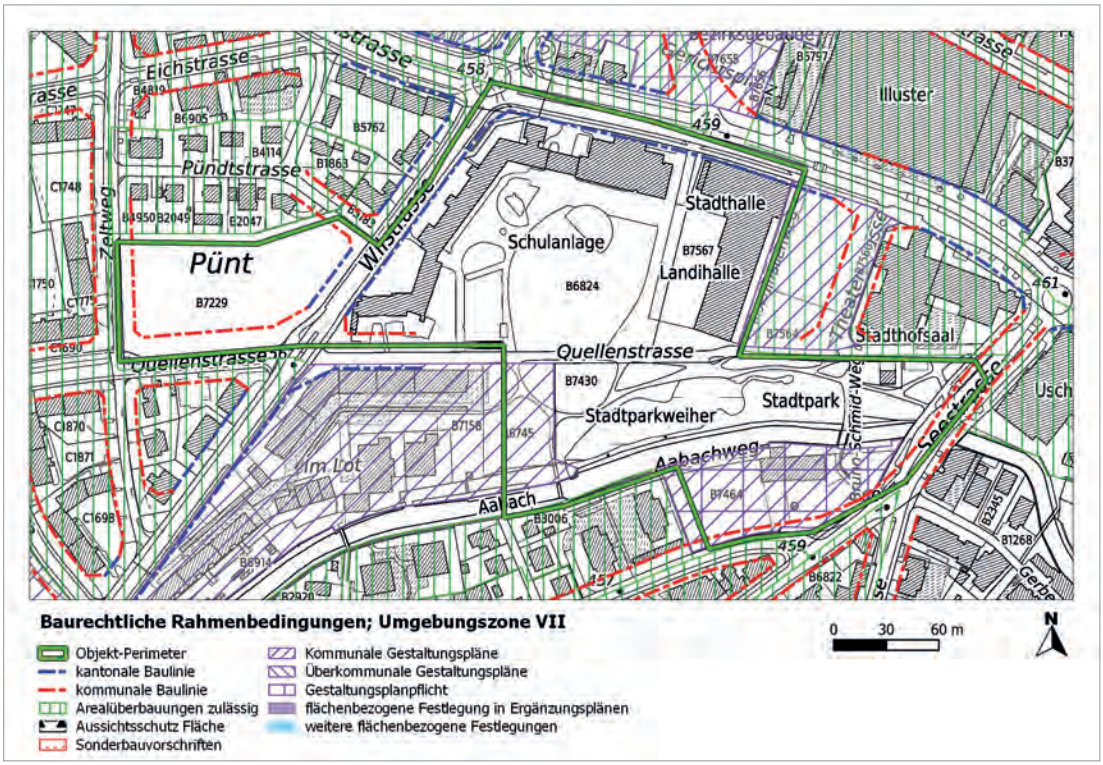


Abb 472:
Baurechtliche Rahmenbedingungen

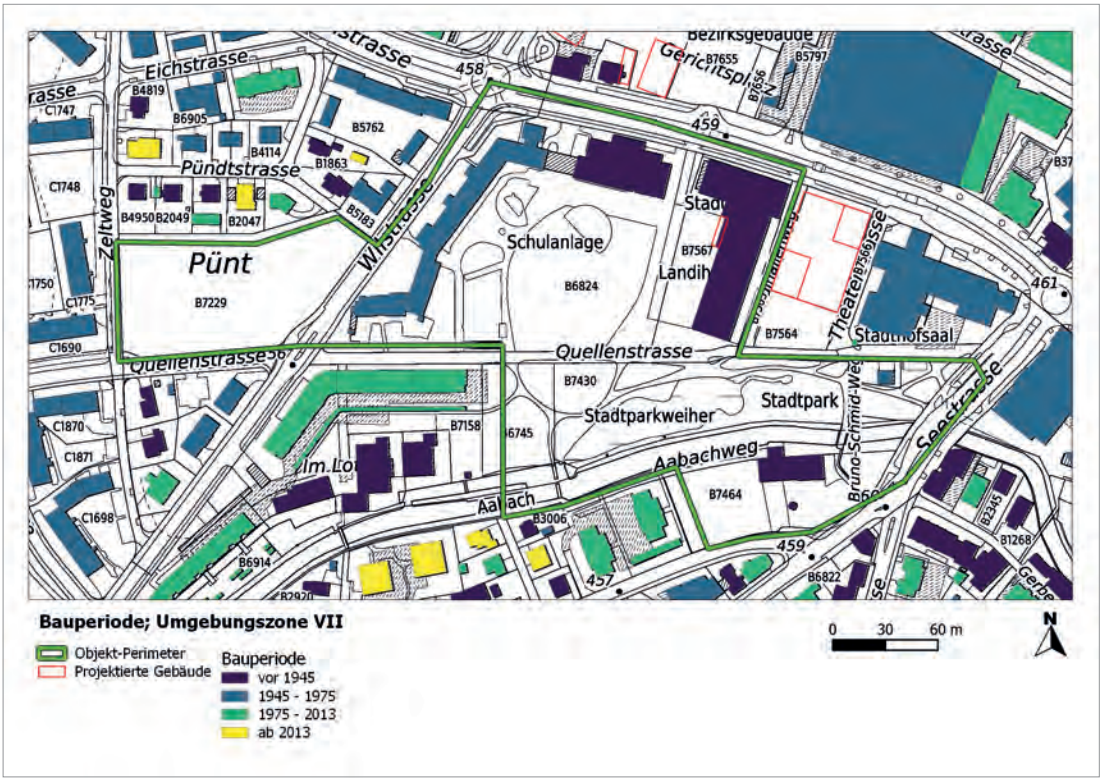


Abb 473:
Bauperiode

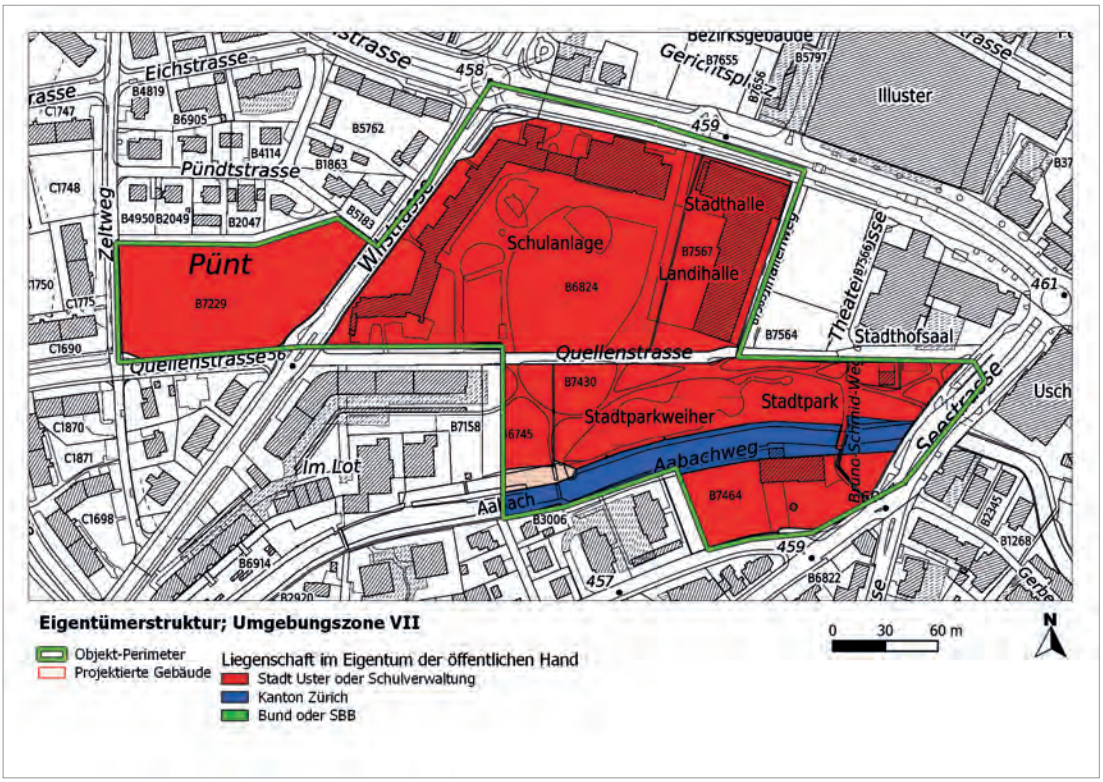


Abb 474:
Eigentümerstruktur

C2 Besteht ein Widerspruch zum Erhaltungsziel des ISOS?

C2.1 Umgebungszone VII (a)

Das ISOS schreibt dem Ortsbildteil eine hohe Bedeutung zu, die in Teilen durch das KOBI und die Einstufung als Grünanlage (INL) bestätigt wird. Für den Ortsbildteil gilt ein hohes Erhaltungsziel (a).

- *Das ISOS betont die Wichtigkeit der einzelnen Freiflächen in der Umgebungszone. Sie bilden einen Kontrast zu der dicht bebauten Umgebung. Die gegen die Strassen abschirmende Bebauungsstruktur ist für die Eigenständigkeit der Freiflächen wichtig. Entlang des Aabachs gibt es mit der ehemaligen Färberei einen wichtigen Zeugen der Industrialisierung.*
- *Laut Richtplan ist für den Bereich des Ortsbildteils südlich der Quellenstrasse der Erhalt der Industriekultur vorgesehen. Diese Einstufung deckt sich mit dem Erhaltungsziel des ISOS sowie dessen Beschreibung als Färbereiareal. Durch das KOBI und den bestehenden Gestaltungsplan „Untere Farb" wird dieser Teil geschützt.*
- *Die unbebaute Püntwiese ist als Freihaltegebiet bezeichnet und damit nicht Teil der urbanen Siedlungsstruktur, für diese Wiese wird keine Dichte vorgesehen.*
- *Der kleine Bereich am Bruno-Schmid-Weg ist als urbane Siedlungsstruktur im Richtplan eingetragen. Durch die Überlagerung mit dem KOBI ist dieser Bereich des Ortsbildteils inventarisiert und die Qualitäten des ISOS können sichergestellt werden.*

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

- *Die Qualitäten des Stadtparkweihers sowie des Schulareals werden durch das KOBI sowie die Bezeichnung als Grünanlage sichergestellt.*
  Das ISOS-Erhaltungsziel wird im Richtplan berücksichtigt.
- *Die Dichtekarte und die Bezeichnung als Freihaltegebiet zeigen, dass auch die Püntwiese nach Richtplan nicht bebaut werden soll.*
  Das ISOS-Erhaltungsziel wird im Richtplan berücksichtigt.
- *Der nördliche Bereich des Ortsbildteils beinhaltet öffentliche Gebäude im Eigentum der Stadt, die teilweise kommunal inventarisiert sind, obgleich das ISOS in der Umgebungszone keine besonderen Substanzerhaltungshinweise für Gebäude enthält. Die Umrandung der Bauten innerhalb des Ortsbildteils beziehen sich auf einen Hinweis ohne Erhaltungsziel. Dieser Bereich ist aufgrund der Nutzungen Teil der urbanen Siedlungsstruktur und zusätzlich als Grünanlage im INL bezeichnet. Bei Umbautätigkeiten durch die Stadt hat diese die Eigenbindungen an die kantonalen Vorgaben und Bundesvorgaben zu berücksichtigen.*
  Das ISOS-Erhaltungsziel wird im Richtplan berücksichtigt.

ISOS - Erhaltungsziel

a	„Erhalten der Beschaffenheit als Kulturland oder Freifläche" Die für das Ortsbild wesentliche Vegetation und Altbauten bewahren, störende Veränderungen beseitigen

Widerspruch der rechtsgültigen Planung und des Richtplans zum ISOS-Erhaltungsziel

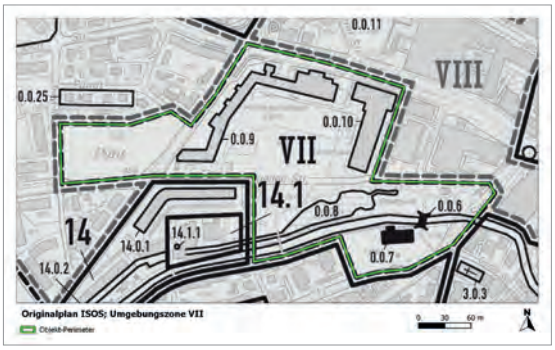
nein	Der Ortsbildteil weist keinen Widerspruch auf

D Fazit und Empfehlungen

D1 Kommunale Einschätzung

U-ZO VII: Grosser Grünbereich am Aabach, parkartiger Naherholungsraum und Schulareal, von hoher Bedeutung für die Lesbarkeit des Ortsbildes

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:

→ *Anpassung urbane Siedlungsstruktur im Bereich Bruno-Schmid-Weg*

D3 Vorschläge für die Umsetzung:

→ *Keine Vorschläge für die Umsetzung*

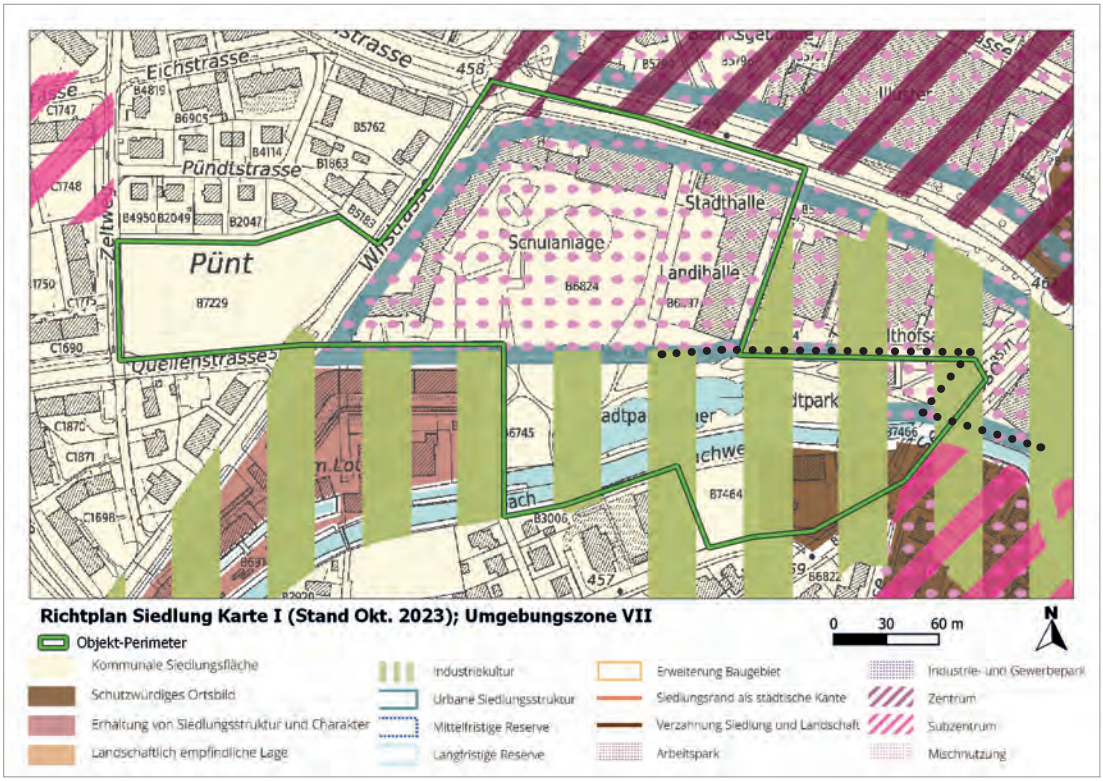


Abb 475:
Vorschlag:
Richtplan
Siedlung Karte I

U-Zo VIII - Grosse Einkaufszentren

Abb 476: 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)

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

Insbesondere im Bereich zwischen Stadtpark und Bahnhofsgebiet liegt grosses Entwicklungspotenzial (VIII). (Quelle II)

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

U-Zo VIII: Grosse Einkaufszentren, Dienstleistungs- und Gewerbebauten, breit ausgebaute Zürcherstrasse, v. a. 2. H. 20. Jh.

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

Legende:
X Besondere Qualitäten
/ Gewisse Qualitäten
Ohne besondere Qualitäten

U-Zo VIII: Grosse Einkaufszentren, Dienstleistungs- und Gewerbebauten, breit ausgebaute Zürcherstrasse, v. a. 2. H. 20. Jh.

0.0.11	Bezirksgebäude, festungsartiger Bau mit Walmdach, Treppengiebeln und Turm, 1913–15, neuere Flachdachanbauten	Hinweis

Quelle:
ISOS Uster,
2. Fassung März.2012,
S. 20

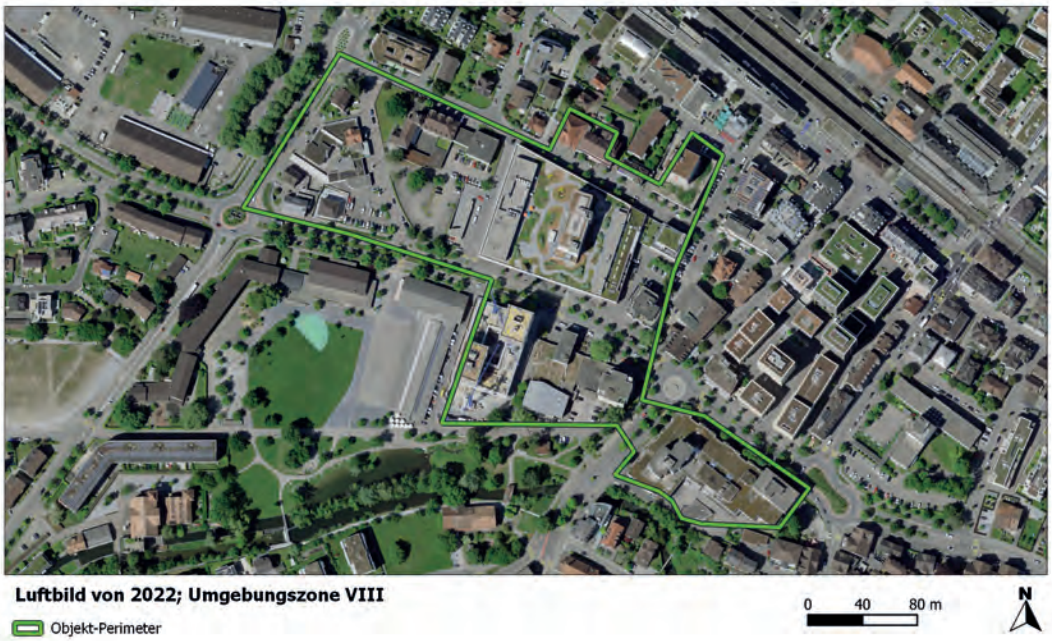


Abb 477:
Luftbild

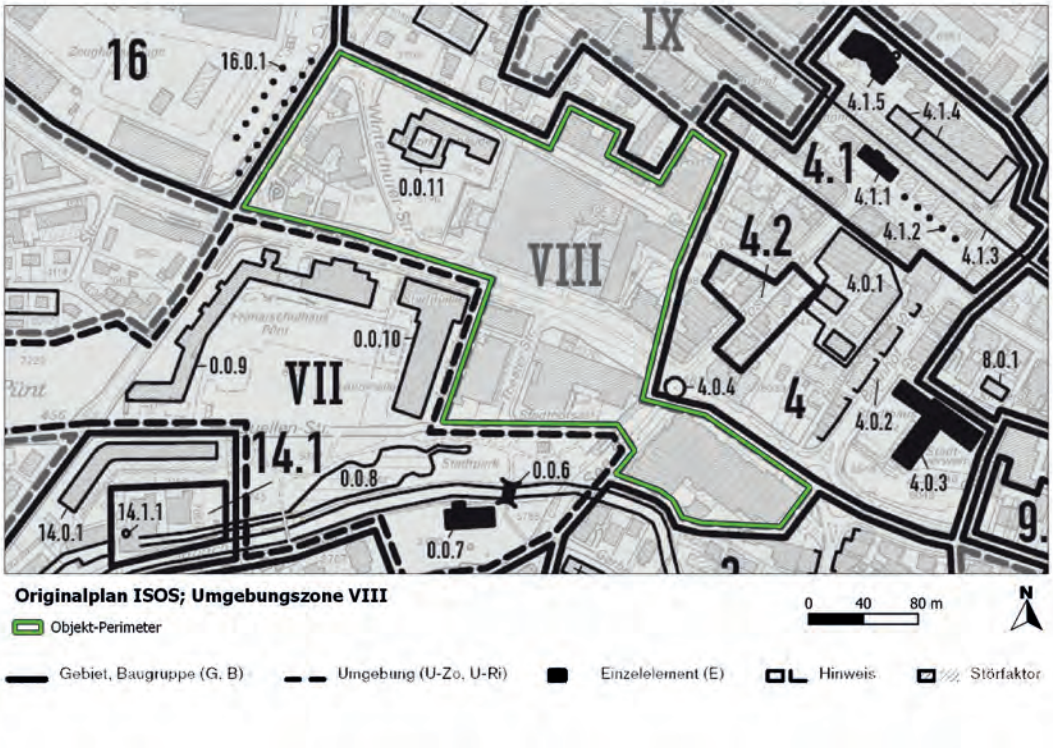


Abb 478:
Originalplan ISOS

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

Der Ortsbildteil befindet sich umfänglich in der Zentrumszone Z5 und umfasst 2 Gestaltungspläne: „Am Stadtpark“ und „Gerichtsplatz-Areal“.

Der ISOS-Ortsbildteil hat sich seit der ISOS-Aufnahme verändert. Die im Kartenausschnitt als projektierte Gebäude dargestellten Bauvorhaben sind teilweise bereits umgesetzt (Theaterstrasse) oder in Realisierung (Gerichtsplatz-Areal: Abbruch erfolgt, Neubau begonnen). Beide Areale werden mit Gestaltungsplanverfahren entwickelt, welche ihren Ursprung 2011 in einer Testplanung zur Zentrumsentwicklung haben. Die Bauvorhaben prägen mit den höchsten Gebäuden neu die Silhouette der Stadt.

Veränderungen:

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

Auswirkungen der Veränderungen:

ja	Die Neubauten verändern die Wirkung des Ortsbildteils

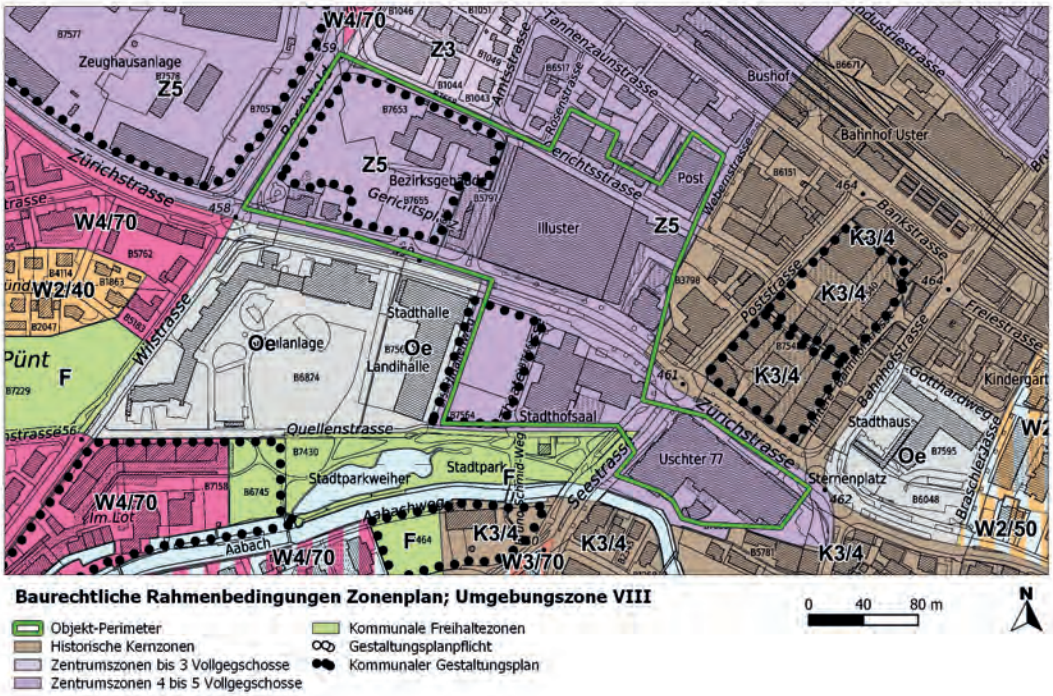


Abb 480:
Zonenplan

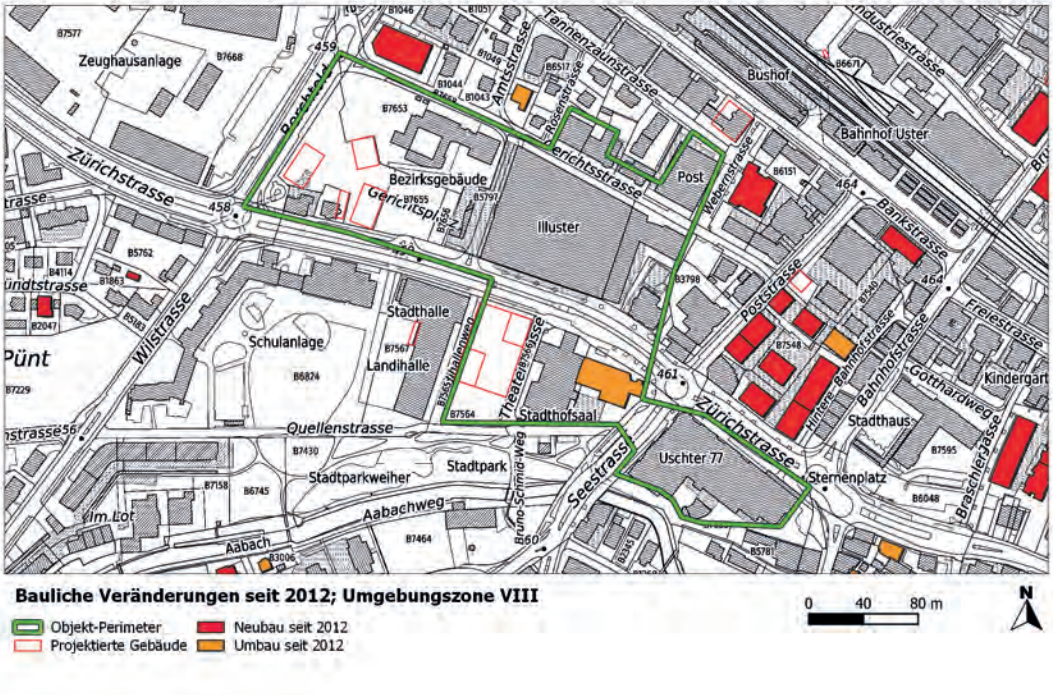


Abb 479:
Veränderungen seit 2012 und bewilligte Bauprojekte

B Entwicklungsabsichten nach Richtplan Siedlung

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

Nördlich der Zürichstrasse ist die Stärkung des regionalen Dienstleistungszentrums mit publikumsintensiven Nutzungen vorgesehen. Zudem wird dort eine dichte Kernstadt mit geschlossener Bauweise mit maximal 5 Geschossen und wo städtebaulich legitimiert Hochhäusern angestrebt. Südlich der Zürichstrasse soll ein öffentlicher Parkraum mit Hochhäusern einen sorgfältigen Übergang von Stadtpark zur Kernstadt bilden. Über das ganze Gebiet ist eine Mischnutzung vorgesehen, am Rand des Stadtparks insbesondere öffentliche und halböffentliche Nutzungen, Bildungseinrichtungen, gemischt mit Wohnen. Wohnen im Erdgeschoss soll an Zentrumslagen ausgeschlossen werden. Entlang des Aabachs sollen Struktur und Charakter des Industriekulturerbes und der historisch ans Wasser gebundenen Anlagen gewahrt werden.

Im Landschaftsrichtplan sind auf dem Gerichtsplatzareal die gemäss dem gültigen Gestaltungsplan neuen Erholungsgebiete Gerichtsplatz und Gerichtsgarten vorgesehen.

Der Verkehrsrichtplan bezeichnet auf der Zürichstrasse und nördlich davon Koexistenzzonen. In diesem Bereich soll der Strassenraum umgestaltet und die Aufenthaltsqualität verbessert werden.

Gemäss Richtplan Teil öffentliche Bauten und Anlagen soll der Stadthofsaal aufgehoben werden. Es werden Umnutzung oder Ersatzneubau für kommunale Bildungseinrichtung, spezifische Wohnformen und/oder Arbeiten vorgeschlagen. Auf dem Gerichtsplatzareal ist ein Gemeinschaftszentrum vorgesehen.

Folgende Pläne sind in diesem Ortsbildteil relevant:

- [x] Richtplan Siedlung Karte I
- [x] Richtplan Landschaft
- [x] Richtplan Verkehr

Entwicklungsabsicht

ja	Stärkung der Zentrumsfunktionen der Kernstadt mit gemischten publikums- und personenintensiven Nutzungen und sorgsamer Übergang zum Stadtpark, Ersatz Stadthofsaal

Abweichungen zur heutigen Planung:

nein	Die rechtsgültige Planung wird weitgehend übernommen

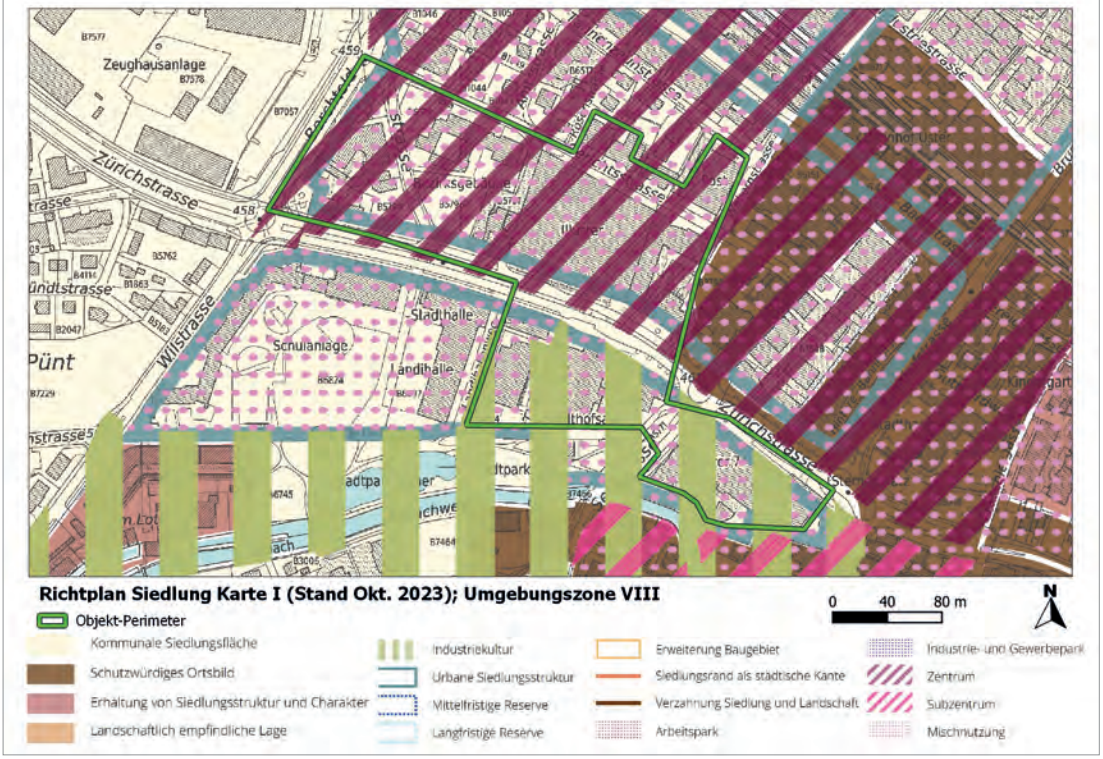


Abb 481:
Richtplan
Siedlung Karte I

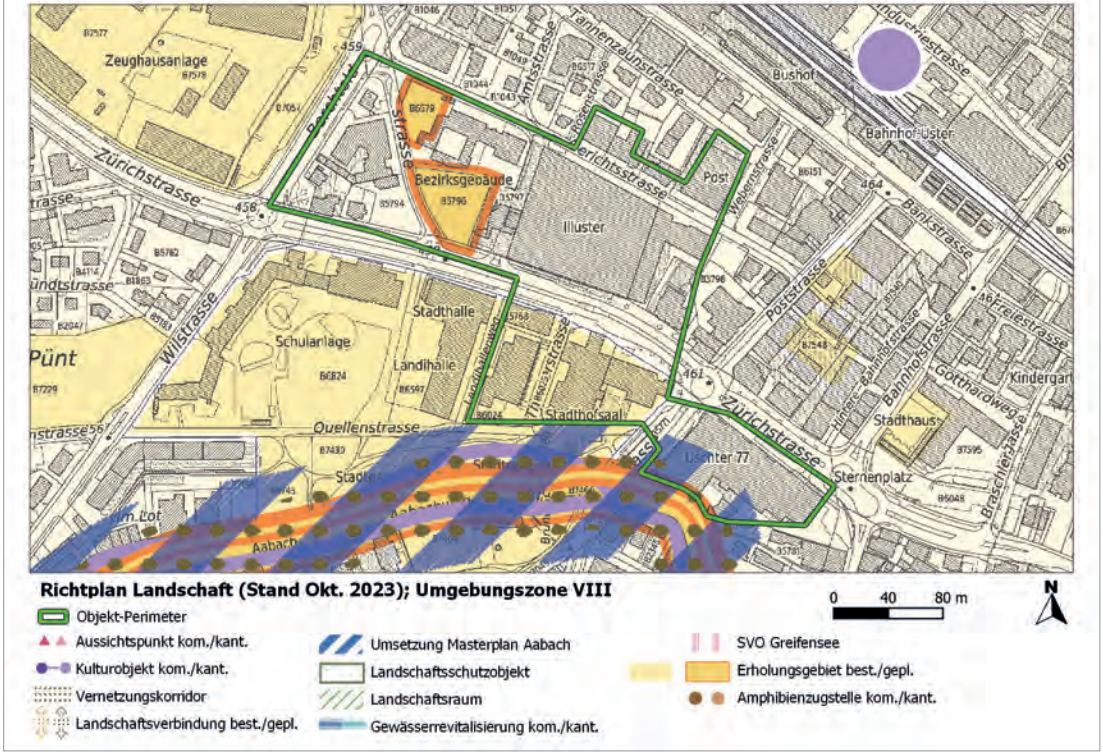


Abb 482:
Richtplan
Landschaft

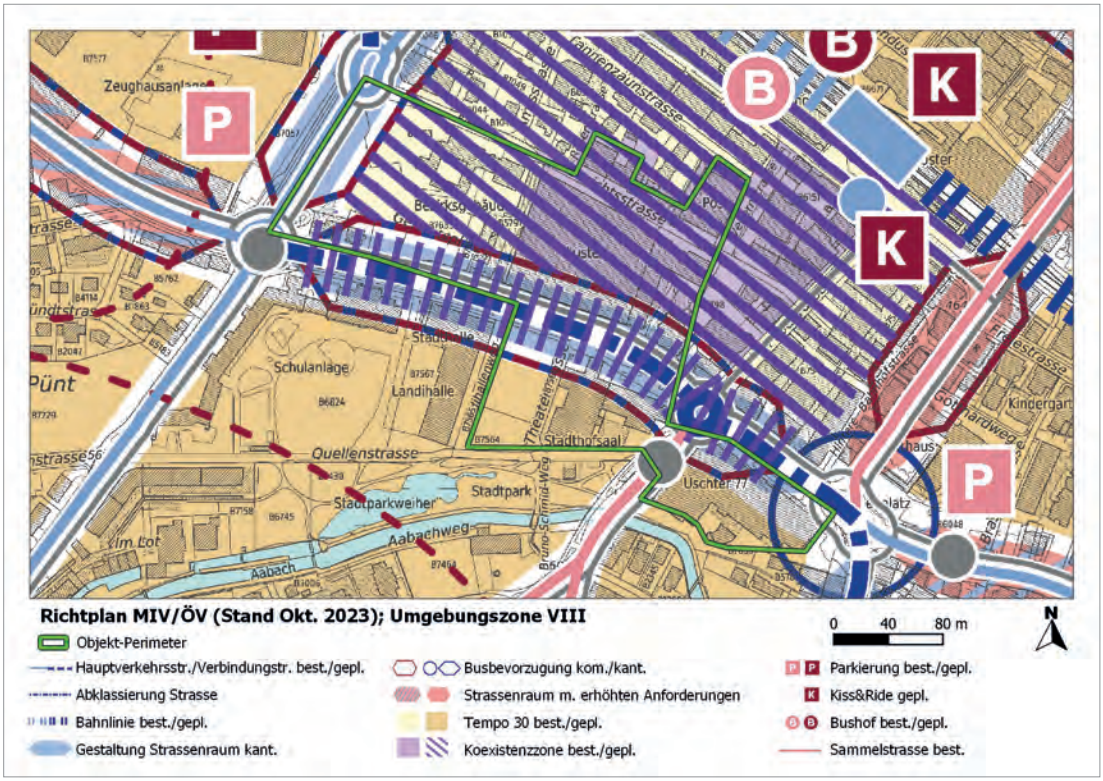


Abb 483:
Richtplan
Mobilität Karte I

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

Für das gesamte Gebiet ist eine sehr hohe Dichte vorgesehen. Damit wird der aktuellen Zonierung entsprochen, es besteht aber die Möglichkeit zur Erhöhung der Ausnützungsziffer. Nördlich der Zürichstrasse wird eine dichte Kernstadt mit geschlossener Bauweise mit maximal 5 Geschossen und – wo städtebaulich legitimiert – Hochhäusern angestrebt. Südlich der Zürichstrasse soll ein öffentlicher Parkraum mit Hochhäusern einen sorgfältigen Übergang von Stadtpark zur Kernstadt bilden. Damit wird ein Aufzonungspotenzial geschaffen.

Im sich aktuell transformierenden Gerichtsplatzareal im Westen ist der Ausbaugrad mit 20 - 40 % derzeit tief. Auch der Stadthofsaal hat einen eher tiefen Ausbaugrad. Die restlichen baulichen Potenziale sind gut ausgenutzt.

Folgende Pläne sind in diesem Ortsbildteil relevant:
- Richtplan bauliche Dichte
- Richtplan Siedlungsstrukturen
- Ausbaugrad Zonenplanung

Nutzungsintensivierung

teilweise	Ausserhalb der Gestaltungspläne Erhöhung der Ausnutzungsziffer möglich

Abweichungen zur heutigen Planung:

ja	Erhöhung der Ausnutzung möglich

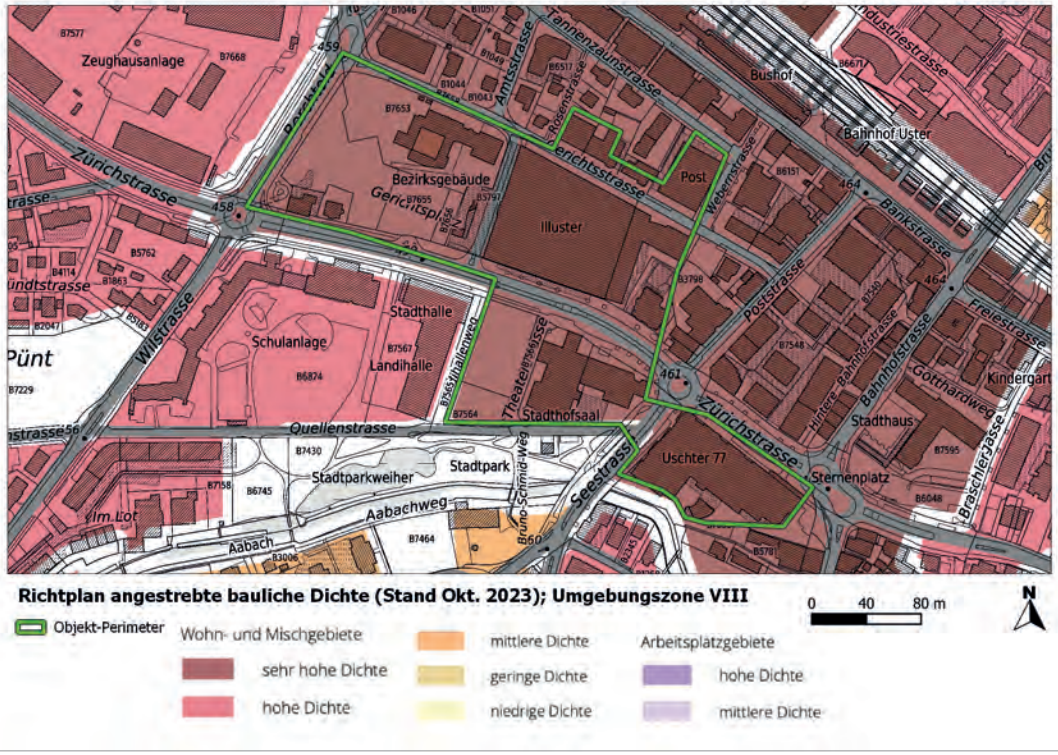


Abb 484:
Richtplan angestrebte bauliche Dichte

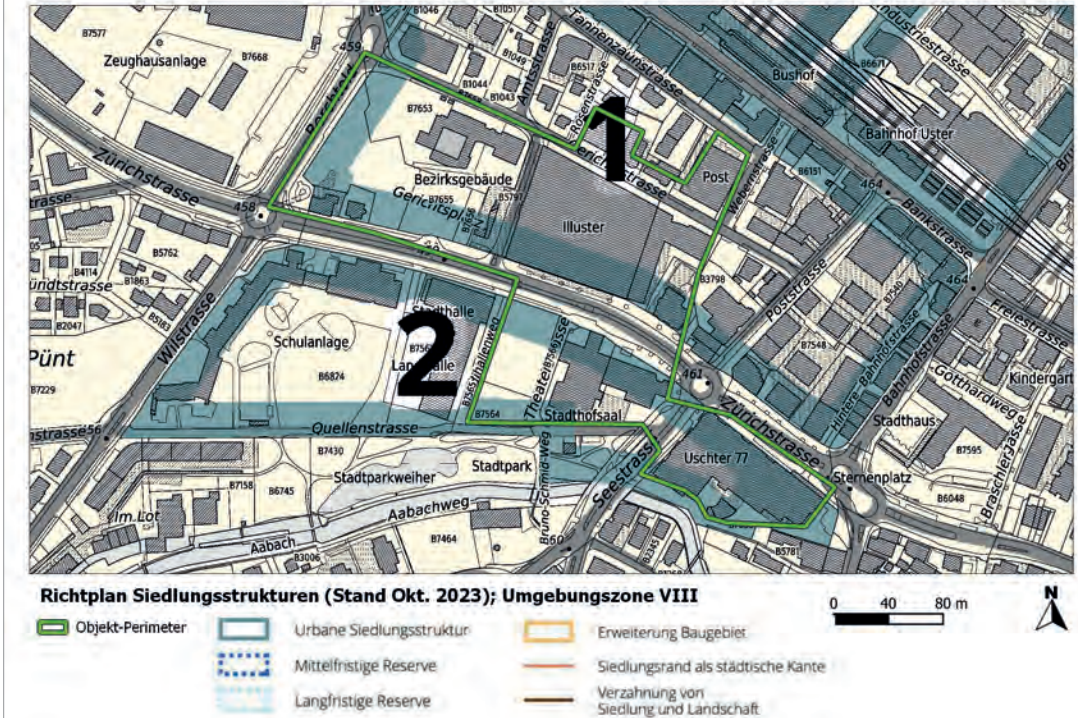


Abb 485:
Richtplan
Siedlungsstrukturen

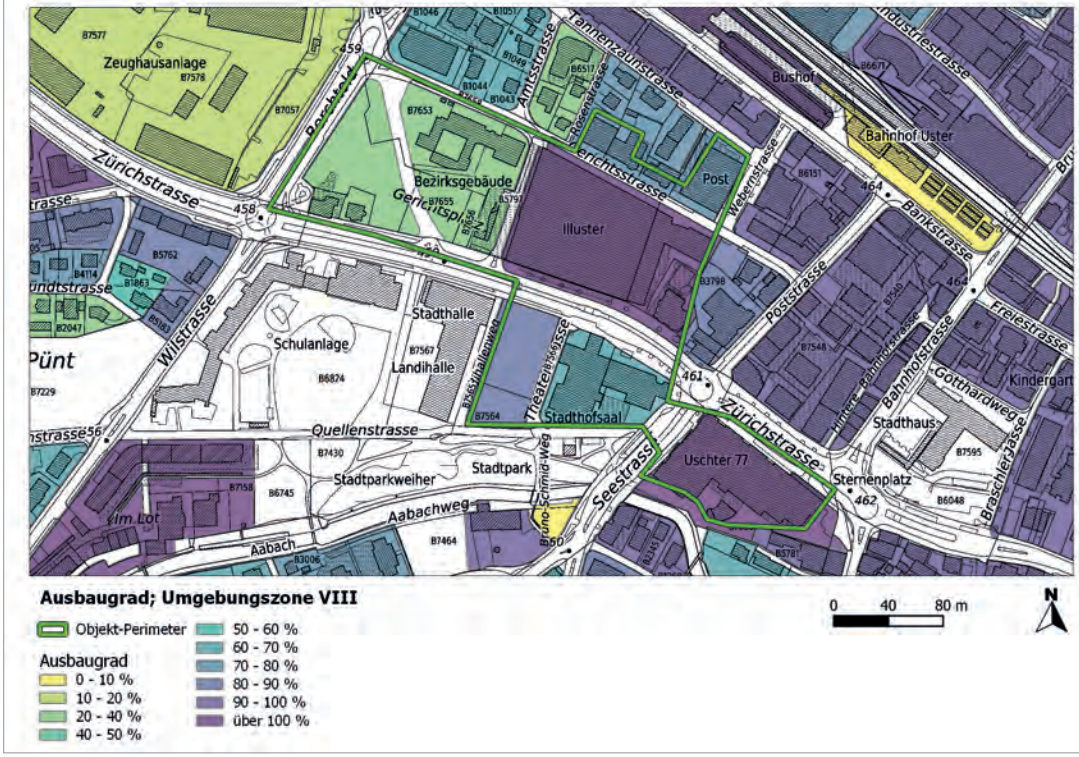


Abb 486:
Ausbaugrad auf der
Grundlage der rechts-
gültigen Zonenplanung

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. Für das Areal des Bezirksgebäudes sowie das Areal östlich der Landihalle gelten kommunale Gestaltungspläne.
Das Bezirksgebäude ist als kantonales Schutzobjekt eingestuft und ein Gebäude ist kommunal inventarisiert. Die Alleen beidseitig der Zürichstrasse sind im Inventar der Natur- und Landschaftsschutzobjekte (INL).

Folgende Pläne sind in diesem Ortsbildteil relevant:

- [x] Inventarisierte und geschützte Objekte
- [x] Baurechtliche Rahmenbedingungen
- [ ] Bauperiode
- [ ] Eigentümerstruktur
- [ ] Detailpläne für die Baugruppen

Übergeordneten Instrumente zum Ortsbildschutz

teilweise	Gestaltungsplanspläne für Areal Bezirksgebäude und am Stadtpark Alleen im INL

Denkmalschutz

teilweise	Einzelne Bauten geschützt oder inventarisiert

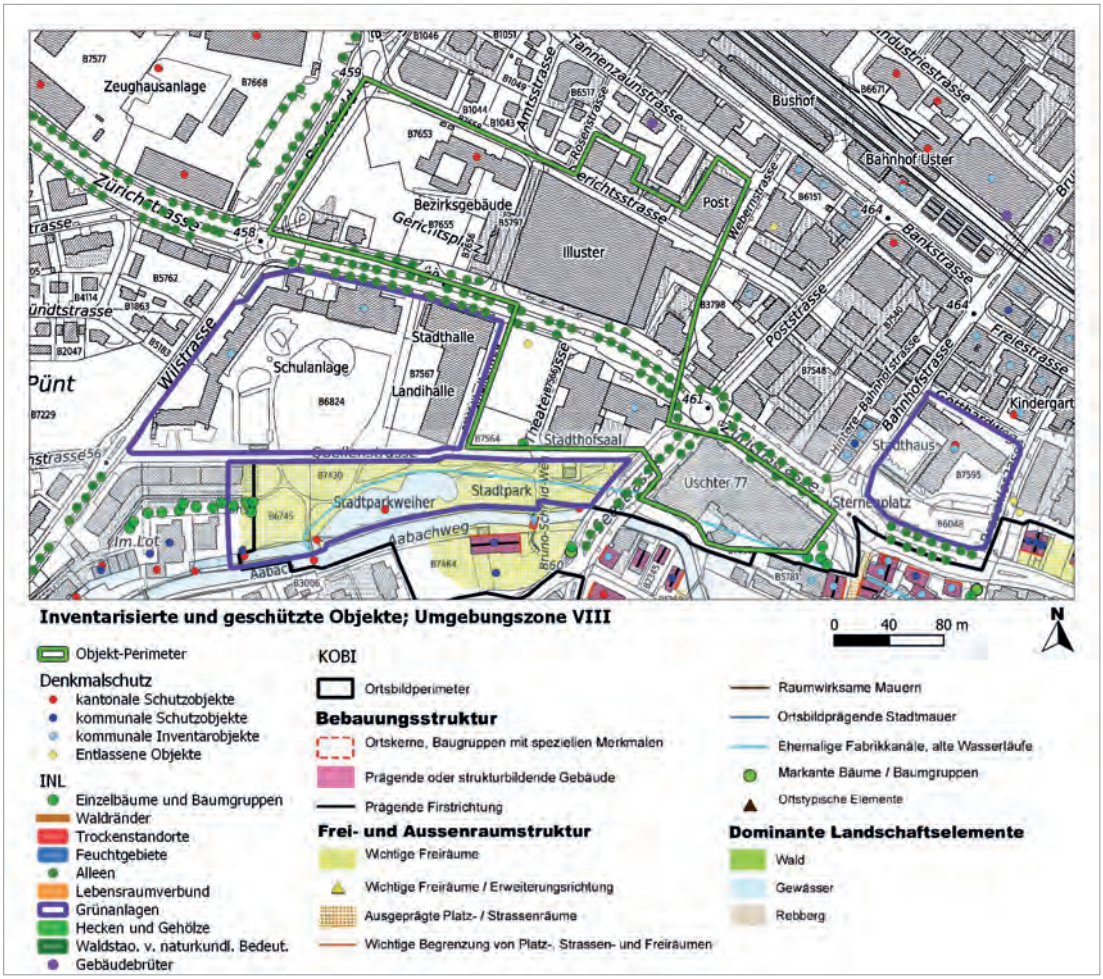


Abb 487:
Inventarisierte und geschützte Objekte

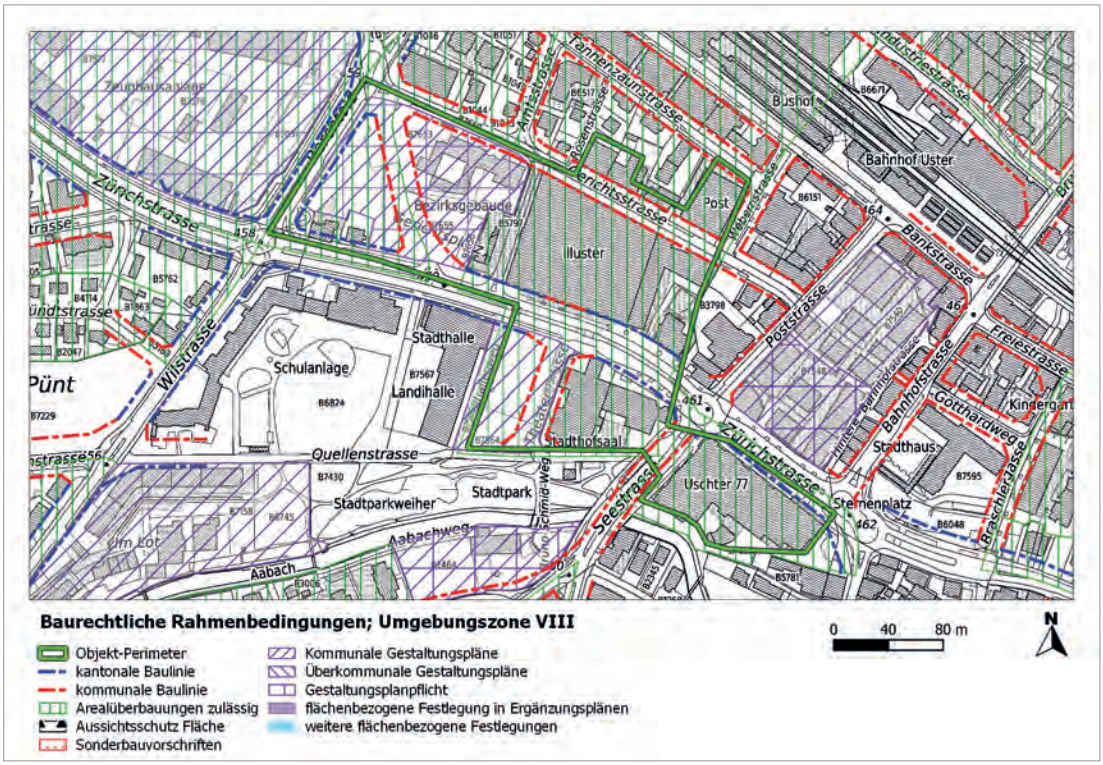


Abb 488:
Baurechtliche Rahmenbedingungen

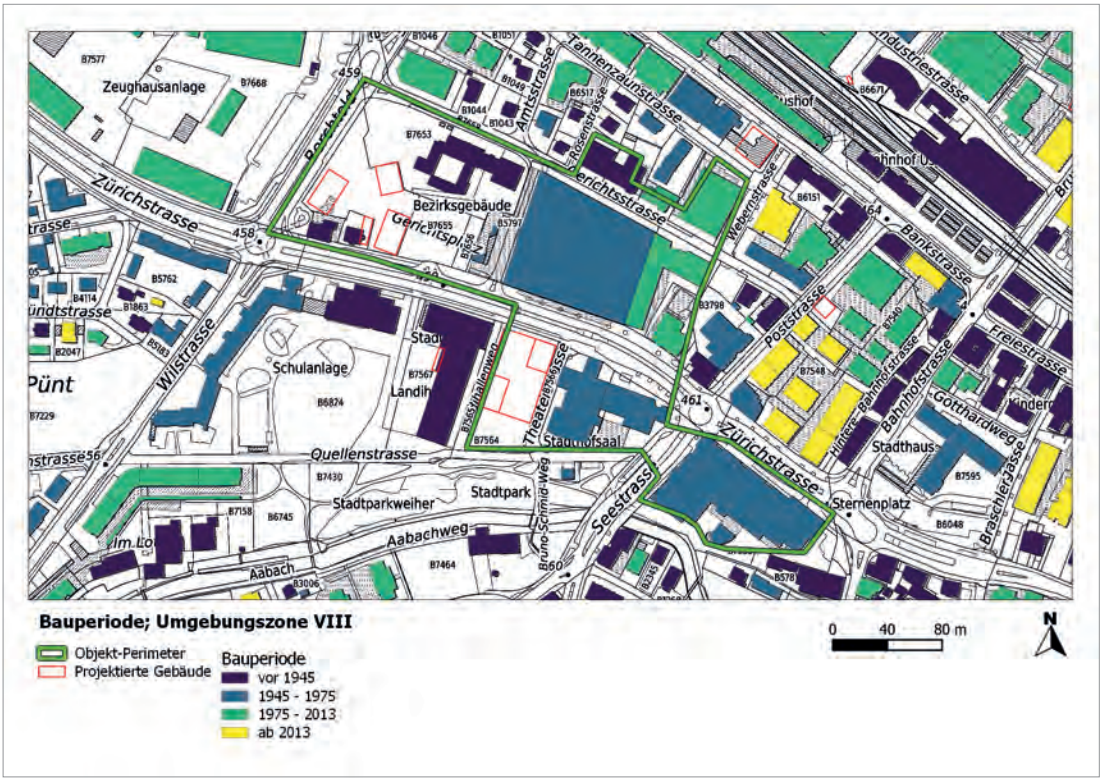


Abb 489:
Bauperiode

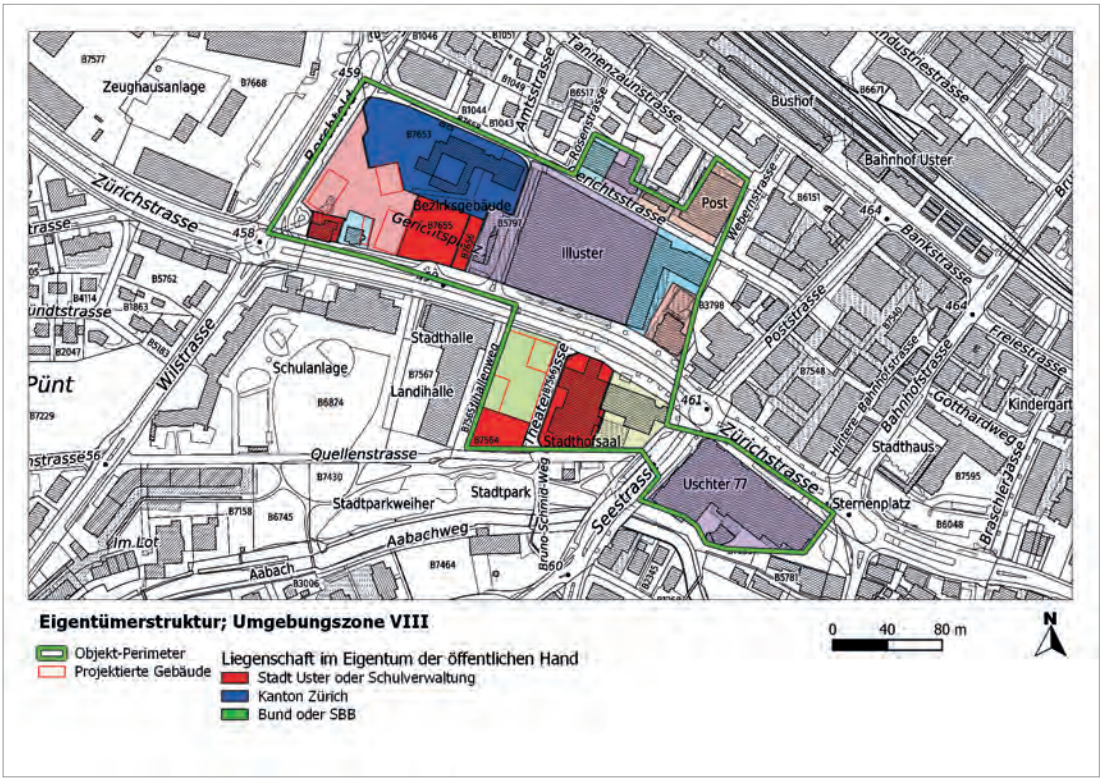


Abb 490:
Eigentümerstruktur

C2 Besteht ein Widerspruch zum Erhaltungsziel des ISOS?

C2.1 Umgebungszone VIII (b)

Das ISOS schreibt dem Ortsbildteil eine hohe Bedeutung zu. Für den Ortsbildteil gilt ein eher tiefes Erhaltungsziel (b).

- *Das ISOS betont die hohe Bedeutung als Bereich mit neueren Wohn- und Geschäftsbauten mit grossem Entwicklungspotenzial. Die Funktion als Dienstleistungsbereich ist für die angrenzenden Siedlungsteile wesentlich.*
- *Der Richtplan bildet die mit den Gestaltungsplänen definierte Entwicklung ab. Die bereits projektierten bzw. realisierten Neubauvorhaben zeigen diese Dynamik auf. Als Teil der urbanen Siedlungsstruktur mit sehr hoher Dichte kann das - im ISOS erwähnte -Entwicklungspotenzial unter Wahrung der prägenden Bauten (Bezirksgebäude – kantonales Schutzobjekt und des Wohn- und Geschäftshauses– kommunales Inventarobjekt) ausgeschöpft werden.*
- *Die Qualitäten auf dem Areal Stadthof müssen aufgrund der Eigenbindung der Stadt bei Veränderungen beachtet werden.*

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

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

ISOS - Erhaltungsziel

b	„Erhalten der Eigenschaften“ Erhalten der Eigenschaften, die für die angrenzenden Ortsbildteile wesentlich sind

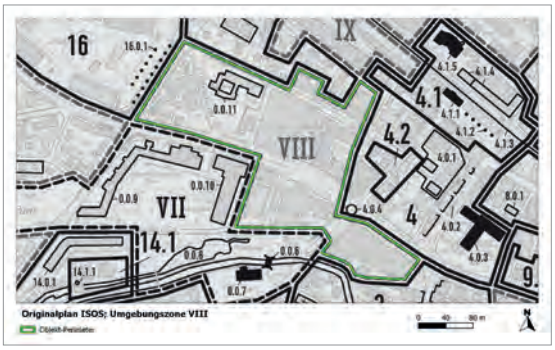
Widerspruch der rechtsgültigen Planung und des Richtplans zum ISOS-Erhaltungsziel

nein	Der Ortsbildteil weist keinen Widerspruch auf

D Fazit und Empfehlungen

D1 Kommunale Einschätzung

U-Zo VIII: Grosse Einkaufszentren, Dienstleistungs- und Gewerbebauten, breit ausgebaute Zürcherstrasse, v. a. 2. 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:

→ *Zur Förderung der Aufenthaltsqualitäten im öffentlichen Raum könnten zukünftig Massnahmen zur Förderung der Biodiversität und des Grünanteils getroffen werden.*

U-Zo IX - Bahnhofspassage

Abb 491: ISOS Uster 5745 Übersichtsplan

A Beschreibung des ISOS und Darstellung der Veränderungen seit der Aufnahme

A1 Würdigung des Ortsbildteils nach ISOS

Westwärts folgt die 1997 erstellte Bahnhofspassage mit dem Bushof (IX).

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

U-Zo IX: Bahnhofspassage mit Bushof und Büro-/Geschäfts-/Wohnkomplex, südlich der Bankstrasse grosse Wohn-/Geschäftshäuser, v. a. E. 20. Jh.

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

Quelle:
ISOS Uster,
2. Fassung März.2012,
S. 20

Legende:

- X Besondere Qualitäten
- / Gewisse Qualitäten
- Ohne besondere Qualitäten

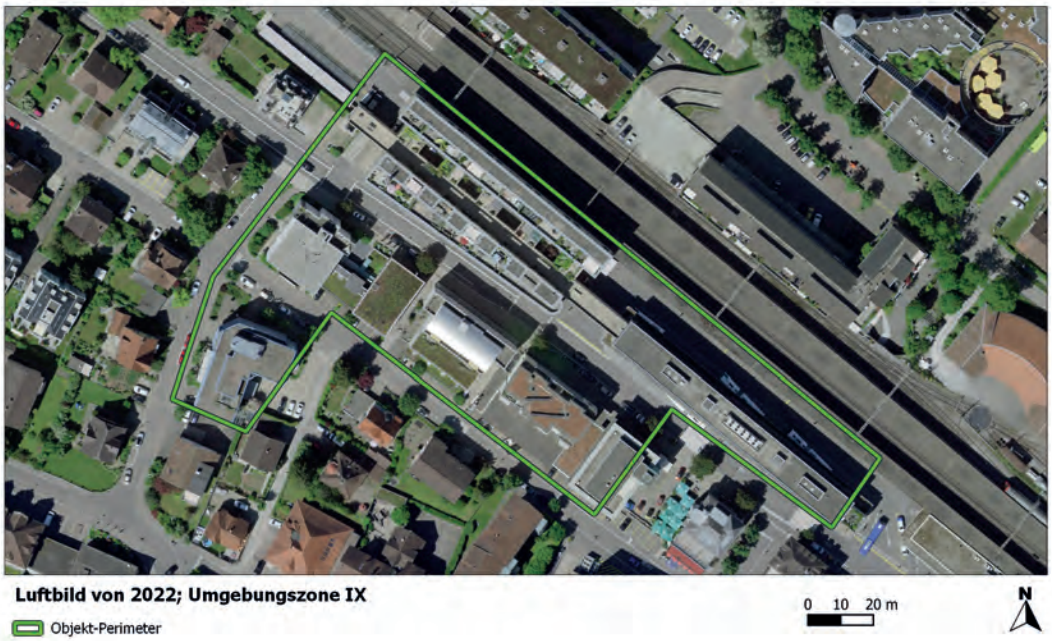


Abb 492:
Luftbild

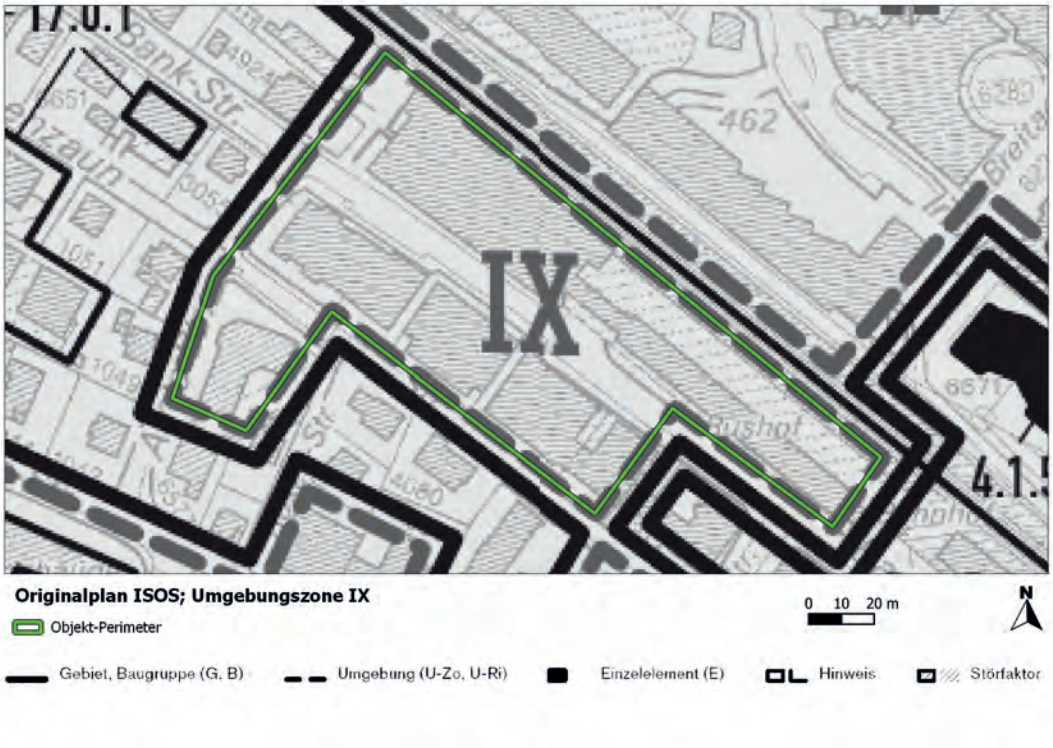


Abb 493:
Originalplan ISOS

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

Der Ortsbildteil liegt in der Zentrumszone Z5 und ein kleiner Bereich im Südosten liegt in der Kernzone K3/4.

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

Veränderungen:

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

Auswirkungen der Veränderungen:

nein	Es wurden keine Neubauten im Ortsbildteil erstellt

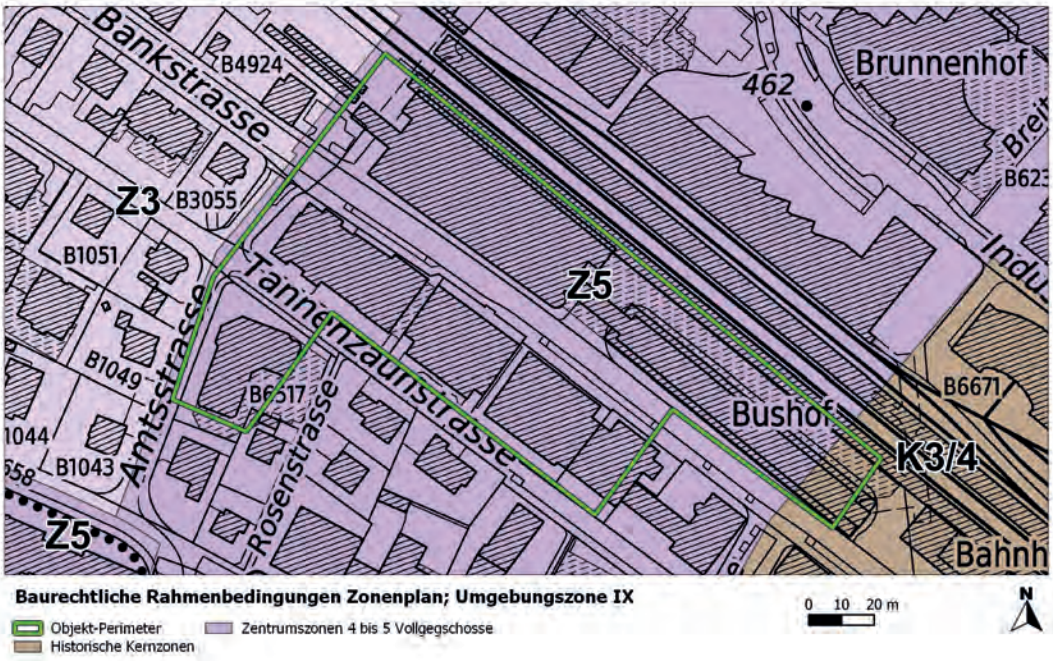


Abb 495:
Zonenplan

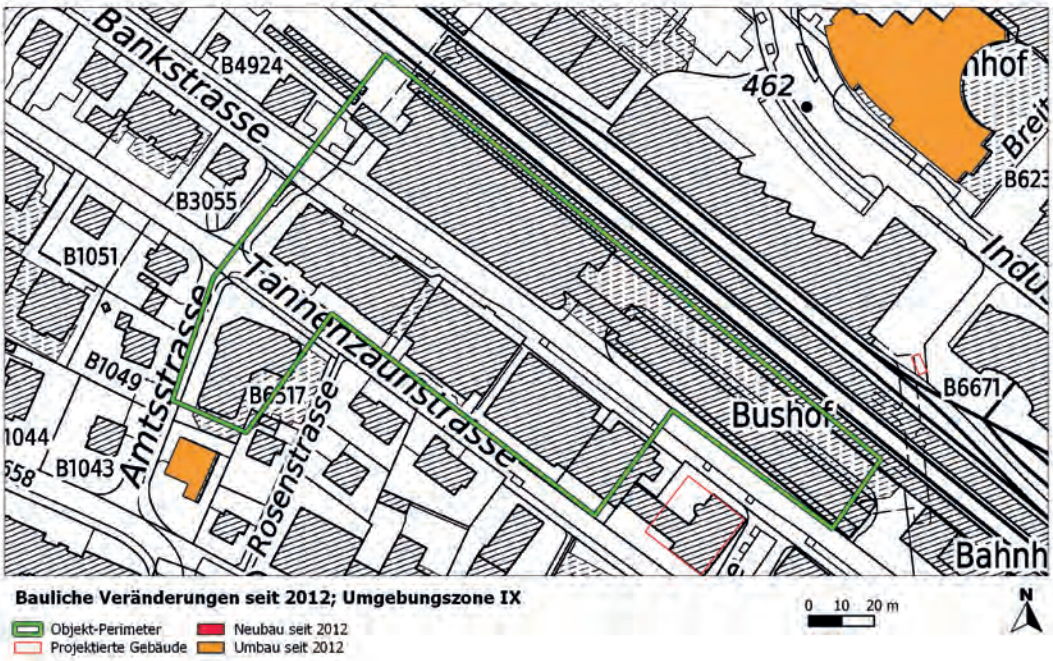


Abb 494:
Veränderungen seit 2012 und bewilligte Bauprojekte

B Entwicklungsabsichten nach Richtplan Siedlung

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

Der Bahnhof gehört zum Kern des heutigen Regionalzentrums, welches durch den Richtplan gestärkt werden soll. Für das ganze Gebiet ist eine urbane Siedlungsstruktur vorgesehen. Es soll eine dichte Kernstadt entstehen südlich der Bankstrasse mit maximal 5-geschossiger geschlossener Bauweise und, wo städtebaulich legitimiert Hochhäusern, während nördlich die Entwicklung mit dem Ausbau der Bahninfrastruktur abgestimmt werden soll. Als Teil des Zentrums sind publikums- und personenintensive Nutzungen mit Wohnen und Gewerbe vorgesehen. Die Erdgeschosse sollen gewerblich genutzt werden und eine attraktive Aussenraumgestaltung ist vorgesehen.

Gemäss Verkehrsrichtplan ist in diesem Bereich eine Koexistenzzone mit Temporeduktion und Massnahmen zur Steigerung der Aufenthaltsqualität vorgesehen.

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

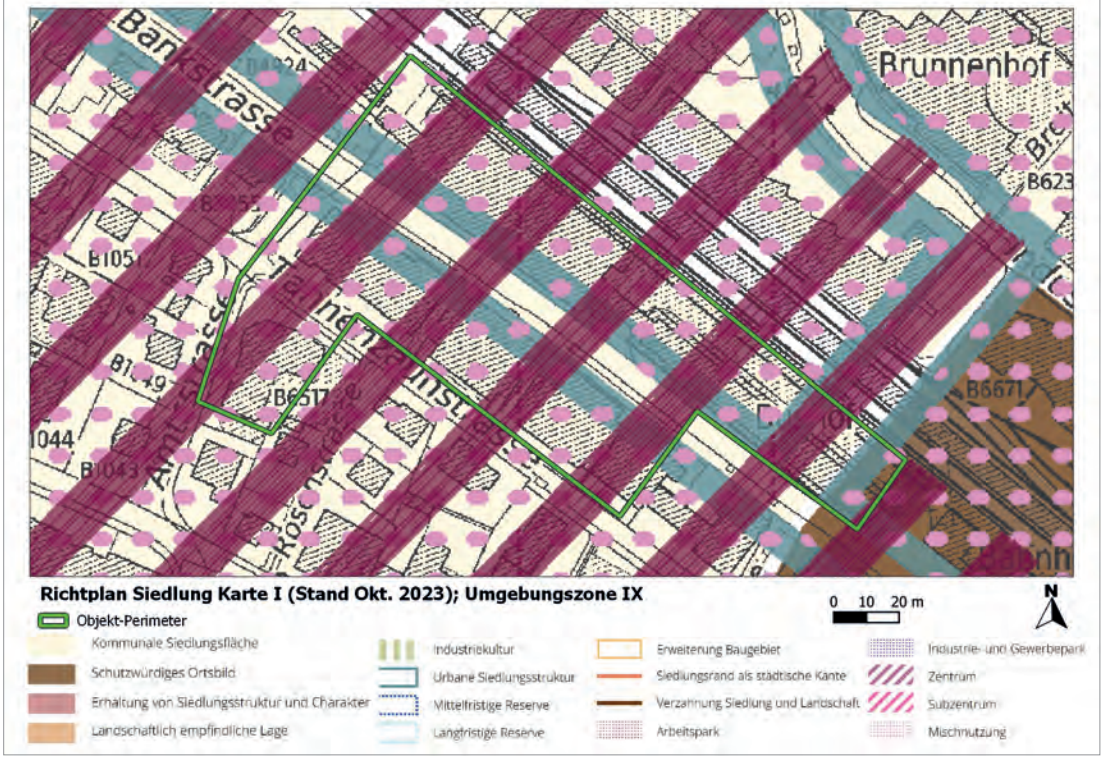


Abb 496: Richtplan Siedlung Karte I

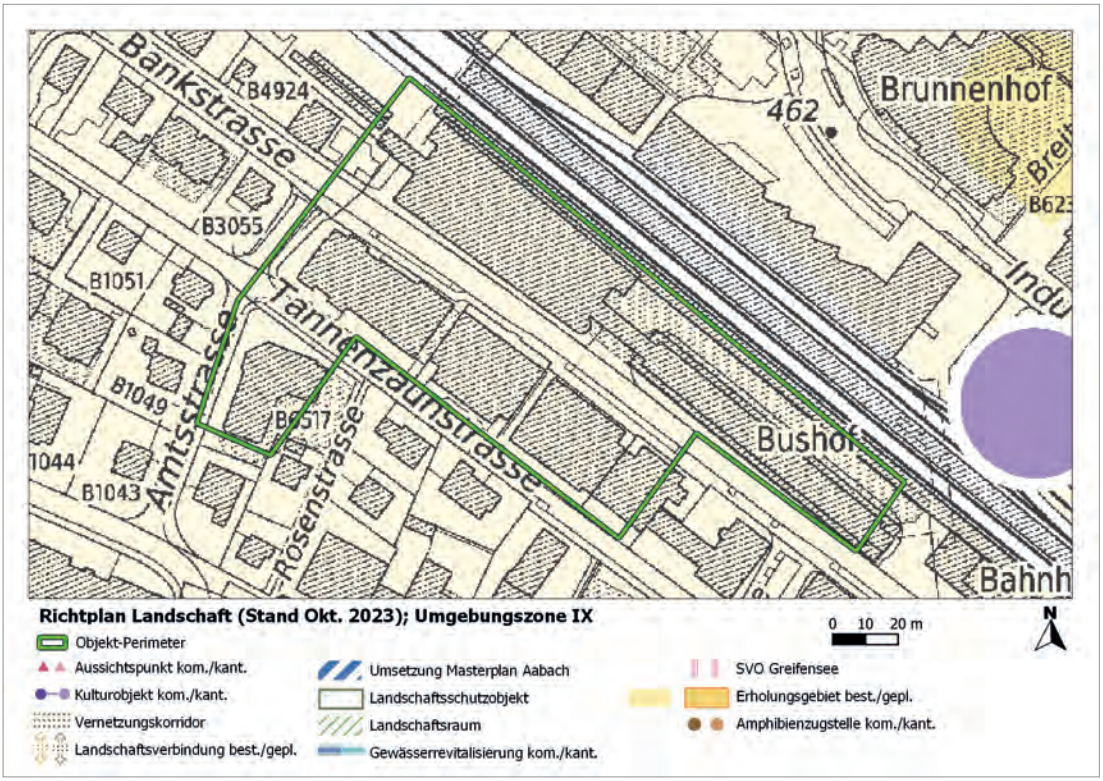


Abb 497:
Richtplan
Landschaft

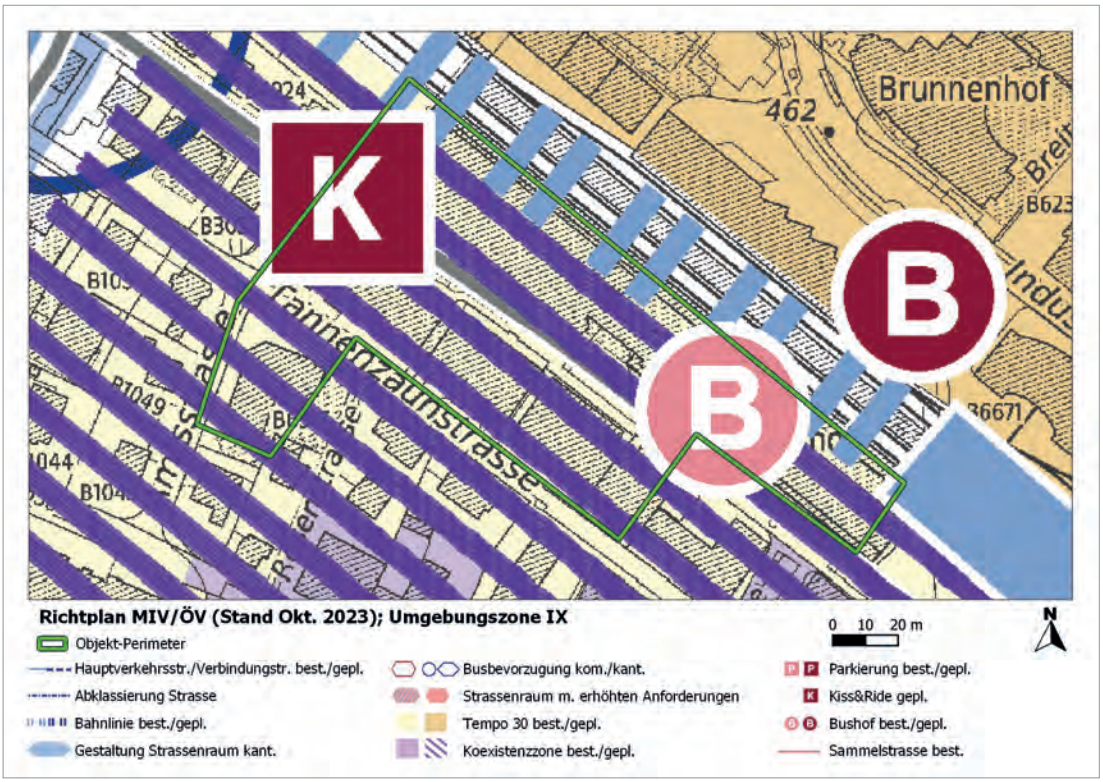


Abb 498:
Richtplan
Mobilität Karte I

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

Es ist eine sehr hohe Dichte in diesem Gebiet vorgesehen. Südlich der Bankstrasse soll eine dichte Kernstadt entstehen mit maximal 5-geschossiger, geschlossener Bauweise. Wo städtebaulich legitimiert können Hochhäuser entstehen, während nördlich die Entwicklung mit dem Ausbau der Bahninfrastruktur abgestimmt werden soll. Damit wird ein Aufzonungspotenzial geschaffen.
Das Gebiet besitzt einen sehr hohen Ausbaugrad von über 90 %.

Folgende Pläne sind in diesem Ortsbildteil relevant:
- Richtplan bauliche Dichte
- Richtplan Siedlungsstrukturen
- Ausbaugrad Zonenplanung

Nutzungsintensivierung

ja	Intensive Nutzung mit Ausnutzungsziffer von mind. 150 %

Abweichungen zur heutigen Planung:

ja	Aufzonung ist entlang der Bankstrasse möglich

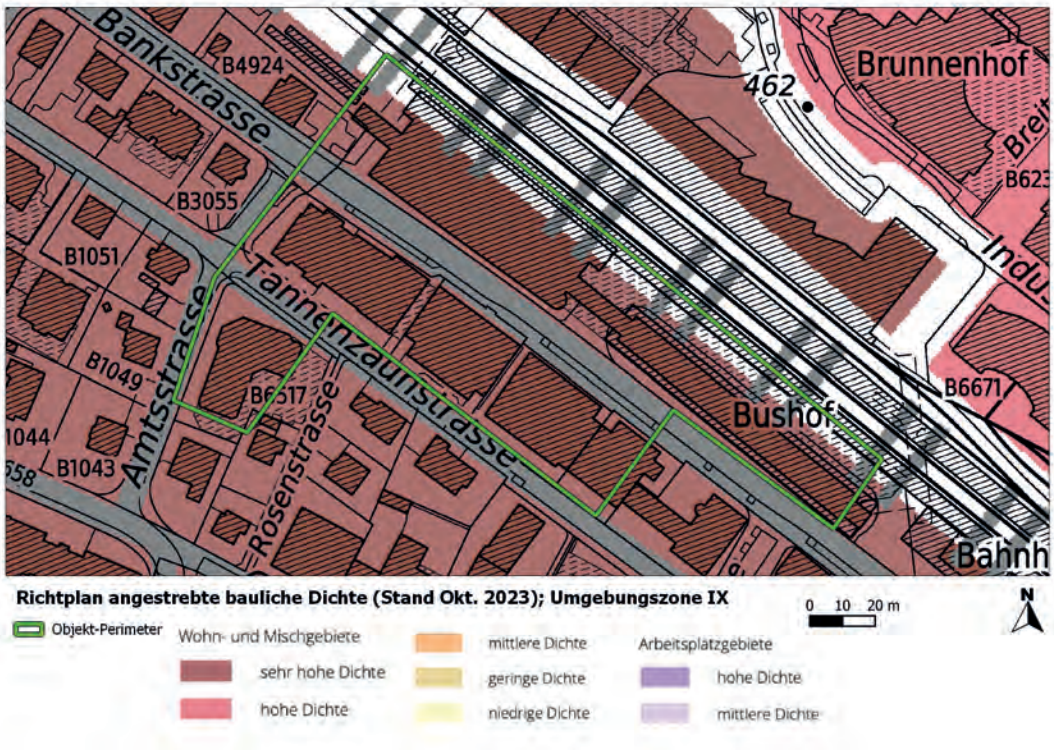


Abb 499:
Richtplan angestrebte bauliche Dichte

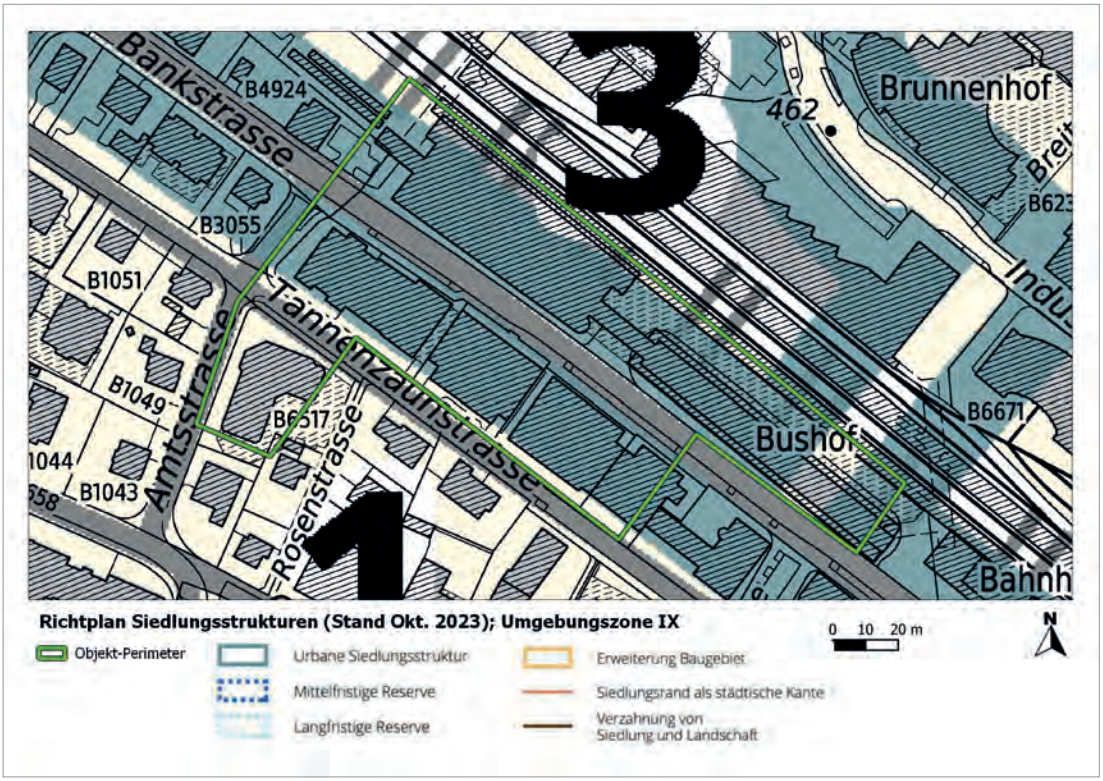


Abb 500:
Richtplan Siedlungsstrukturen

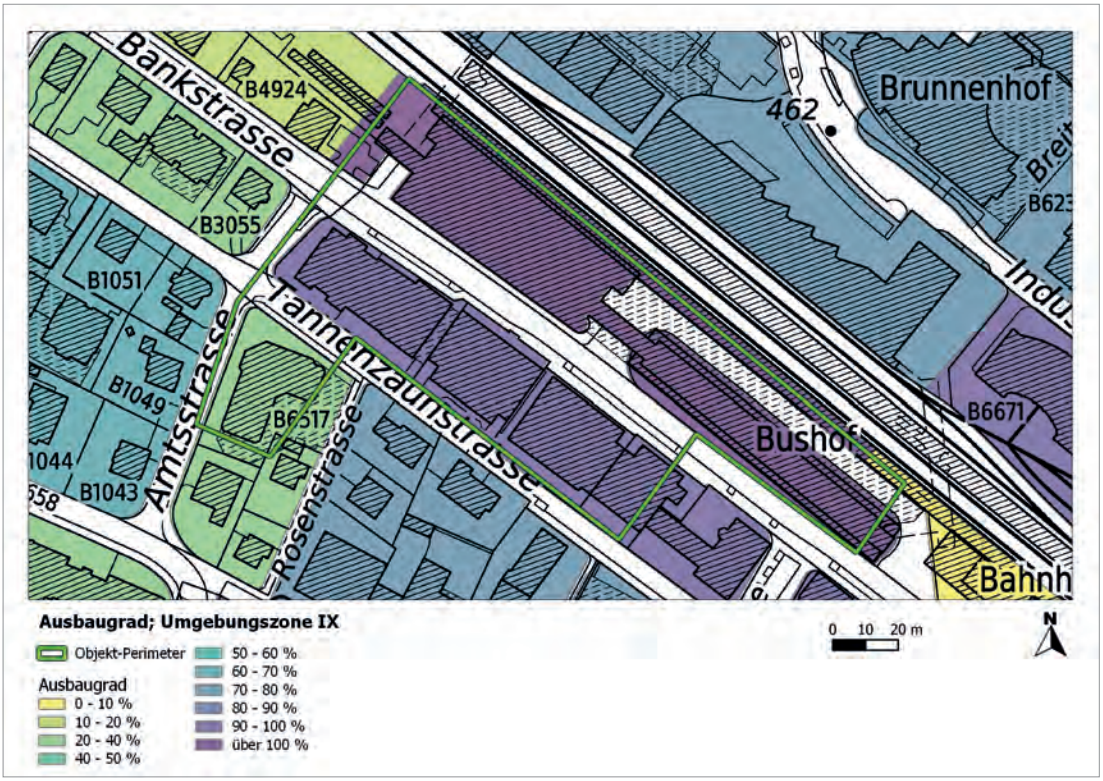


Abb 501:
Ausbaugrad auf der Grundlage der rechtsgültigen Zonenplanung

C Interessenkonflikt und Handlungsbedarf

C1 Bestehen für den Ortsbildteil übergeordnete Instrumente zum Ortsbildschutz?

Für den Ortsbildteil bestehen keine übergeordnete Instrumente zum Ortsbildschutz. Der Ortsbildteil liegt im Perimeter für Arealüberbauungen.

Folgende Pläne sind in diesem Ortsbildteil relevant:

- [x] Inventarisierte und geschützte Objekte
- [x] Baurechtliche Rahmenbedingungen
- [ ] Bauperiode
- [ ] Eigentümerstruktur
- [ ] Detailpläne für die Baugruppen

Übergeordneten Instrumente zum Ortsbildschutz

nein	Es gibt keine übergeordneten Instrumente zum Ortsbildschutz

Denkmalschutz

nein	Kein Bauten geschützt oder inventarisiert

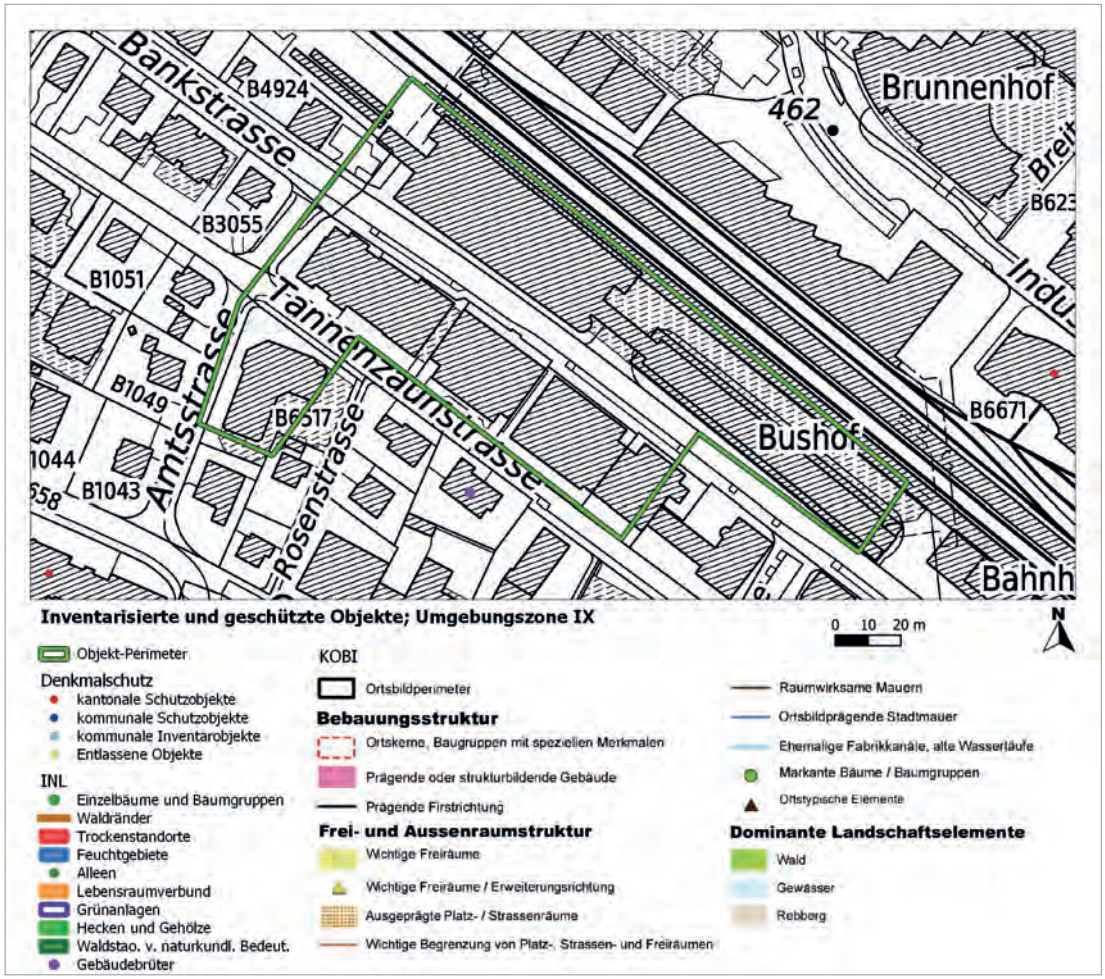


Abb 502:
Inventarisierte und geschützte Objekte

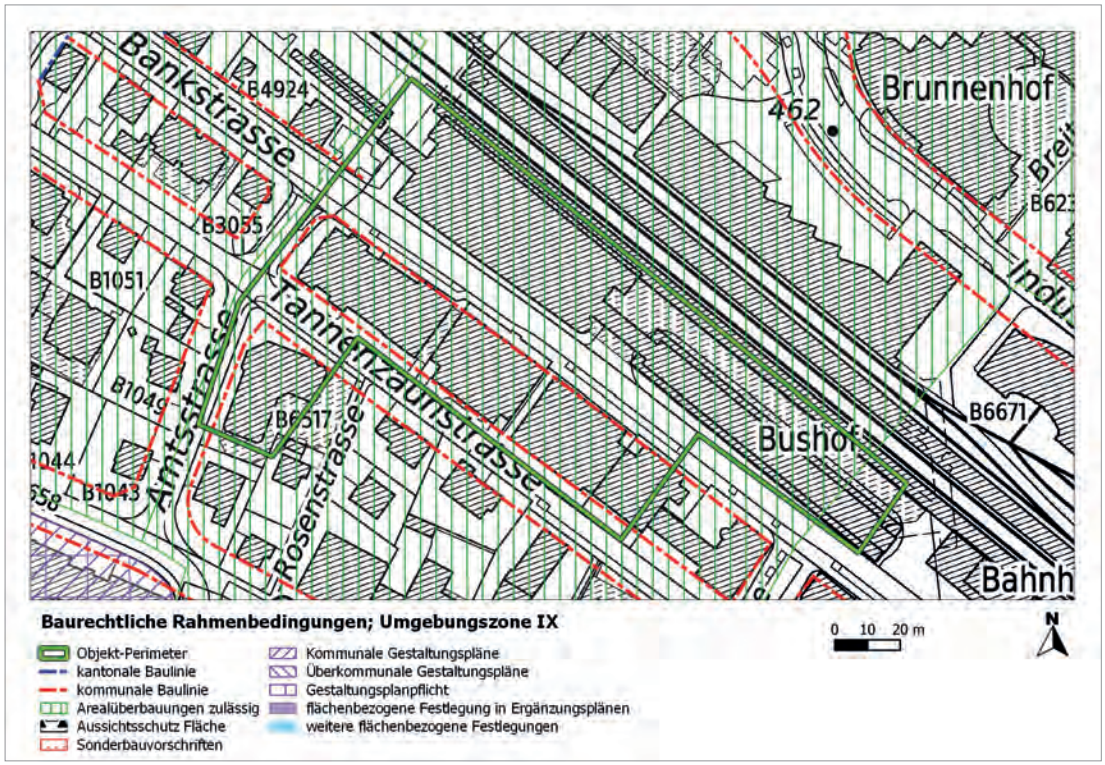


Abb 503:
Baurechtliche Rahmenbedingungen

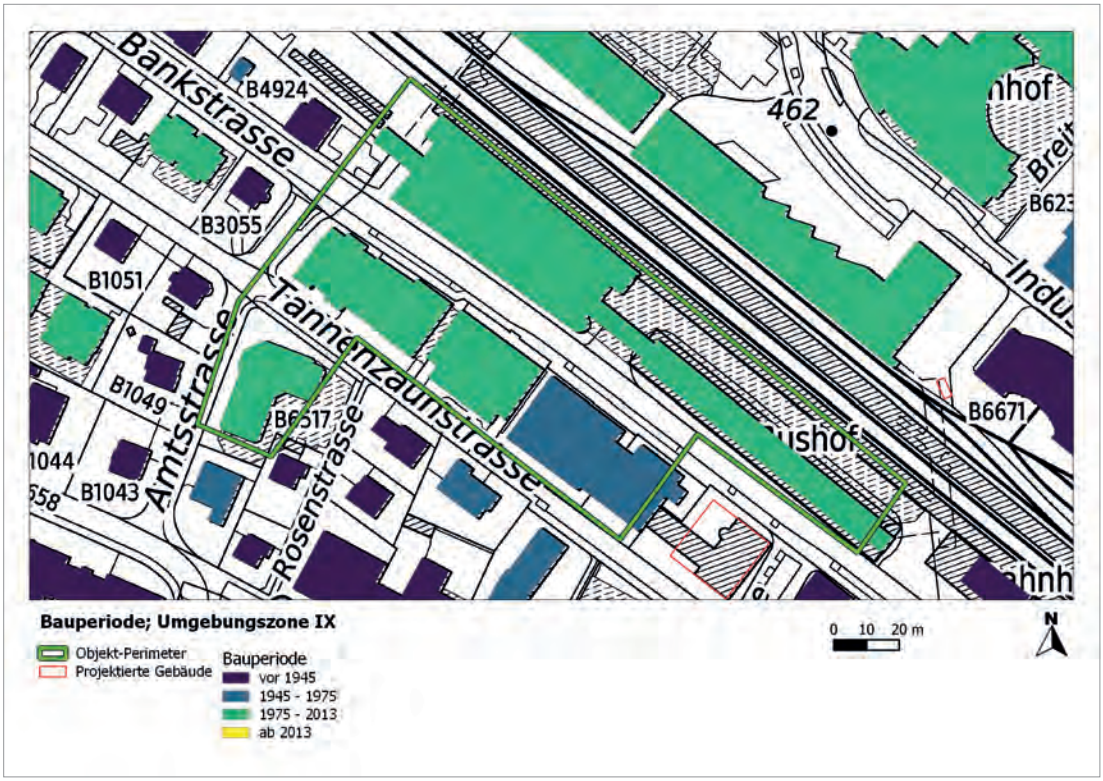


Abb 504:
Bauperiode

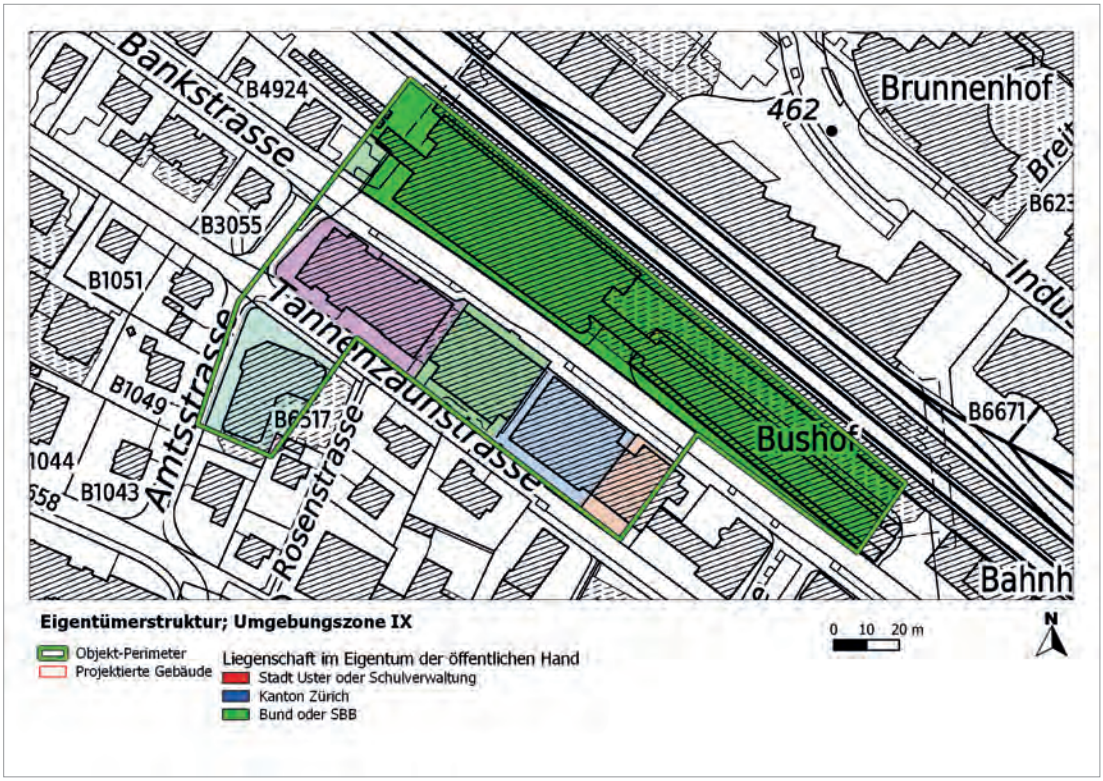


Abb 505:
Eigentümerstruktur

C2 Besteht ein Widerspruch zum Erhaltungsziel des ISOS?

C2.1 Umgebungszone IX(b)

Das ISOS schreibt dem Ortsbildteil eine hoher Bedeutung zu. Für den Ortsbildteil gilt ein eher geringes Erhaltungsziel (b).

– *Das ISOS schreibt dem Ortsbildteil eine Bedeutung als zentral gelegene Bahnhofspassage zu. Die Zentrumsnutzung mit Büro-/Geschäfts-/Wohnkomplex und mit Bushof lässt eine urbane Situation entstehen. Die Funktionen werden im Richtplan durch die Bezeichnung „urbane Siedlungsstruktur" und „Zentrum" bestätigt. Es gilt eine Mischnutzung bei sehr hoher Dichte.*

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

– *Der urbane Charakter mit Mischnutzungen an zentraler Lage direkt am Bahnhof wird im ISOS gewürdigt. Diese Eigenschaften werden im Richtplan aufgenommen und weitergeführt.*
Das ISOS-Erhaltungsziel wird im Richtplan berücksichtigt.

ISOS - Erhaltungsziel

b	„Erhalten der Eigenschaften" Erhalten der Eigenschaften, die für die angrenzenden Ortsbildteile wesentlich sind

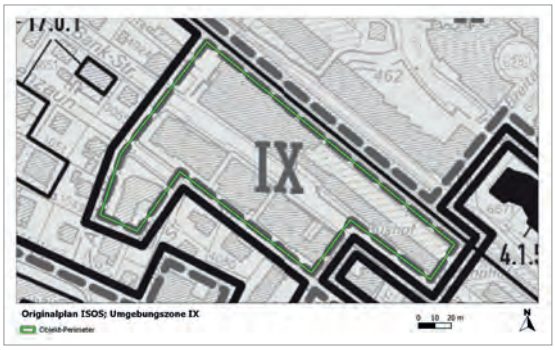
Widerspruch der rechtsgültigen Planung und des Richtplans zum ISOS-Erhaltungsziel

nein	Der Ortsbildteil weist keinen Widerspruch auf

D Fazit und Empfehlungen

D1 Kommunale Einschätzung

U-Zo IX: Bahnhofspassage mit Bushof und Büro-/Geschäfts-/Wohnkomplex, südlich der Bankstrasse grosse Wohn-/Geschäftshäuser, v. a. E. 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:

→ *Prüfung einer Inventaraufnahme des Gebäudekomplexes über dem Busbahnhof (Bankstrasse 4-10)*

U-Zo X - Ortserweiterung in der Ebene

Abb 506: ISOS Uster 5745 Übersichtsplan

A Beschreibung des ISOS und Darstellung der Veränderungen seit der Aufnahme

A1 Würdigung des Ortsbildteils nach ISOS

Die Bebauung von Uster erstreckt sich beidseits des in Ost-West-Richtung fliessenden Aabachs: im Norden den Hang des Hasen- und Rehbüels (X, XII) hinauf, im Süden um den Stauberberg (III) herum, einem mitten im Siedlungsgebiet aufragenden Drumlin.
Am oberen Hang des Hasen- und des Rehbüels (X, XII) lassen sich zwei in der ersten Hälfte des 20. Jahrhunderts angelegte Einfamilienhausquartiere ausscheiden (19, 20). (Quelle I)

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

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.
(Quelle II)

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

U-Zo X: Ortserweiterung in der Ebene nördlich der Bahnlinie und am Hang des Hasenbüels, durchmischte Bebauung mit Wohnblöcken, Ein- und Mehrfamilienhäusern, Industrie und Gewerbe, v. a. ab 1950

A. 1.1 Räumliche Qualität	
A. 1.2 Architekturhistorische Qualität	
A. 1.3 Bedeutung	/
Erhaltungsziel	**b**

Legende:
- Besondere Qualitäten
- Gewisse Qualitäten
- Ohne besondere Qualitäten

U-Zo X: Ortserweiterung in der Ebene nördlich der Bahnlinie und am Hang des Hasenbüels, durchmischte Bebauung mit Wohnblöcken, Ein- und Mehrfamilienhäusern, Industrie und Gewerbe, v. a. ab 1950

0.0.12	Gereihte Einfamilien- und Doppelhäuser, vorwiegend einfache Satteldachbauten, im Osten Reihenhauszeile mit Walmdach, 1. H. 20. Jh., spätere Um-/Anbauten, einige Ersatzneubauten	Hinweis
0.0.13	Kindergarten, in den Hang gebauter, flacher Giebelbau mit roter Holzverschalung im Obergeschoss, um 1960	Hinweis

Quelle:
ISOS Uster,
2. Fassung März.2012,
S. 20

Abb 507:
Luftbild

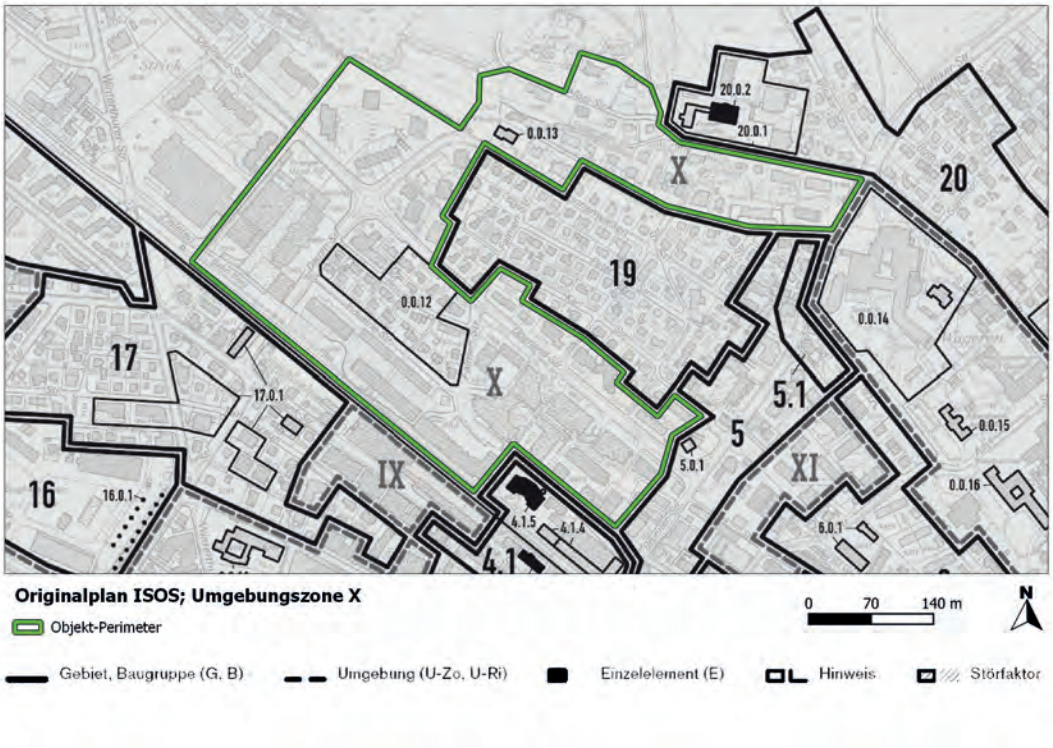


Abb 508:
Originalplan ISOS

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

Der Ortsbildteil weist unterschiedliche Zonen auf. Der Teil entlang der Bahngleise ist als Zentrumszone Z5 und Z3 sowie als Zone für öffentliche Bauten eingestuft, während der Bereich oberhalb der Oberlandstrasse als W4/70, teilweise mit Aufstufung (Lärmvorbelastung) definiert ist. Der Ortsbildteil am Hang unter dem Schulhaus Hasenbühl befindet sich in der Wohnzone L2/30, W2/40 bzw. W3/50, teilweise mit Gewerbeerleichterung, sowie der Freihaltezone.

Der ISOS-Ortsbildteil hat sich seit der ISOS-Aufnahme nicht wesentlich verändert. Die zu verzeichnenden Neu- und Umbauten verändern die für die angrenzenden Ortsbildteile wesentlichen Eigenschaften nicht.

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

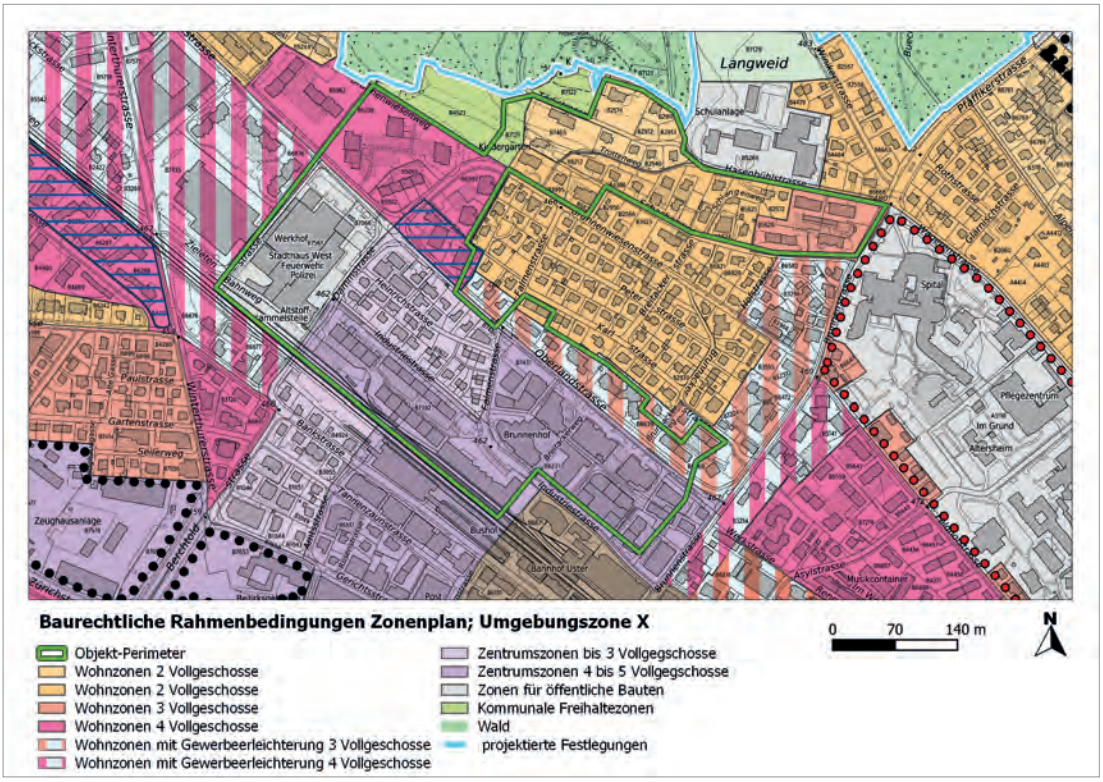


Abb 510:
Zonenplan

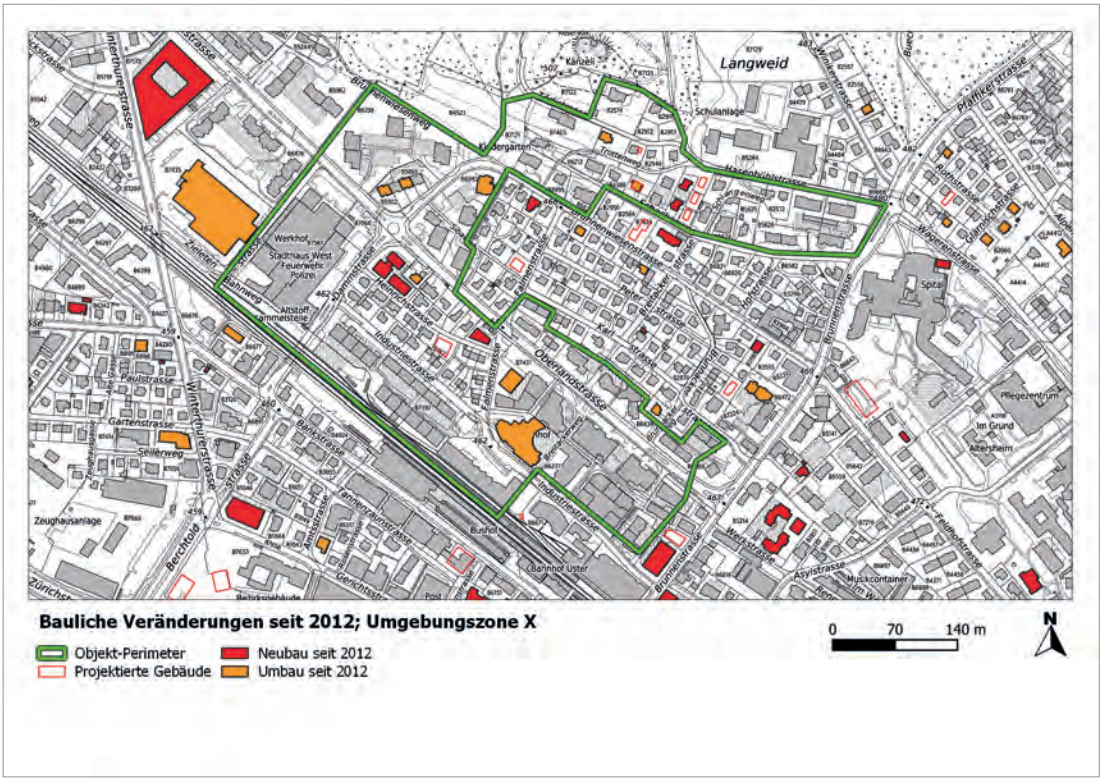


Abb 509:
Veränderungen seit 2012 und bewilligte Bauprojekte

B Entwicklungsabsichten nach Richtplan Siedlung

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

Im Bereich Känzeli wird eine landschaftlich empfindliche Lage bezeichnet, für die in der BZO qualitätssichernde Bestimmungen aufzunehmen sind. Südlich der Oberlandstrasse wird das Gebiet als urbane Siedlungsstruktur mit Mischnutzung bezeichnet. Entsprechend soll eine dichte Kernstadt mit städtebaulichem Auftakt im Zentrum Nord entstehen. Es ist die Entwicklung als Standort für Büro- und Dienstleistungsnutzungen und gemischte Nutzungen mit Wohnen und Gewerbe vorgesehen. Das Bahnhofsumfeld ist zudem Teil des Zentrums mit publikumsintensiven Nutzungen, gewerblich genutzten Erdgeschossen und attraktiven Aussenräumen.

Im Verkehrsrichtplan wird das kommunale Anliegen an übergeordnete Festlegungen zur Strassenraumgestaltung auf der Oberlandstrasse formuliert.

Folgende Pläne sind in diesem Ortsbildteil relevant:

- Richtplan Siedlung Karte I
- Richtplan Landschaft
- Richtplan Verkehr

Entwicklungsabsicht

ja	Stärkung der Zentrumsfunktionen vom Zentrum Nord mit Büro- und Dienstleistungsnutzungen und gemischen Nutzungen mit Wohnen und Gewerbe

Abweichungen zur heutigen Planung:

nein	Die rechtsgültige Planung wird weitgehend übernommen

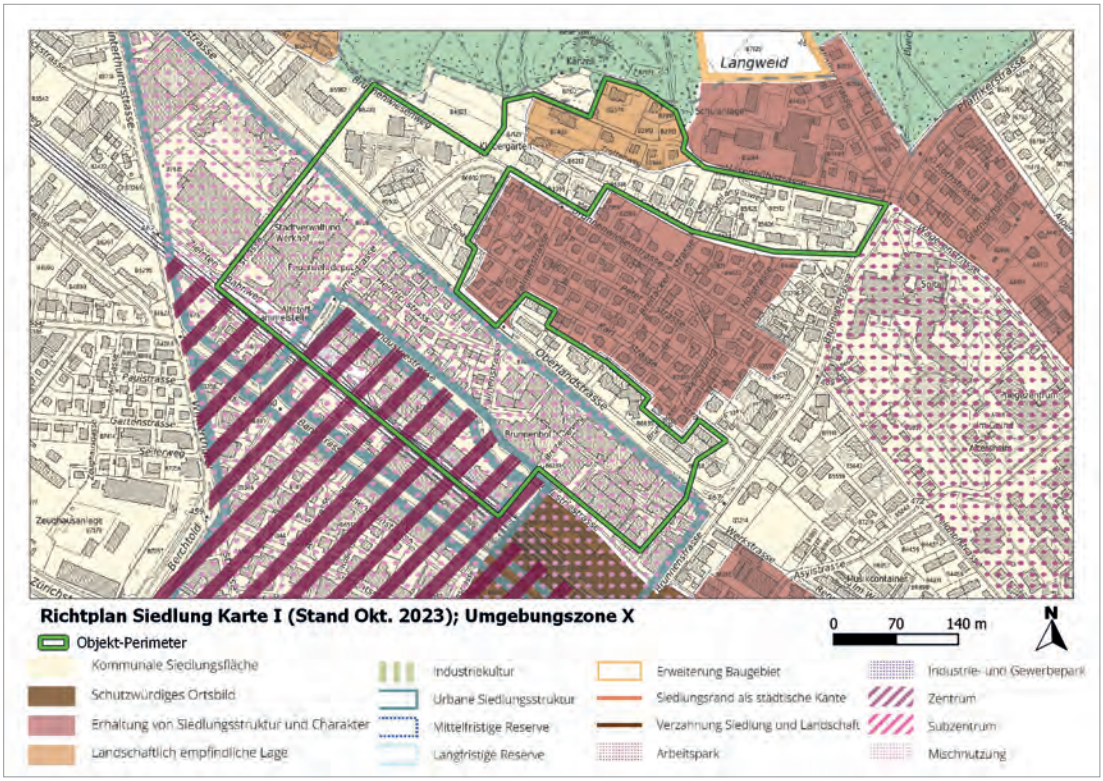


Abb 511: Richtplan Siedlung Karte I

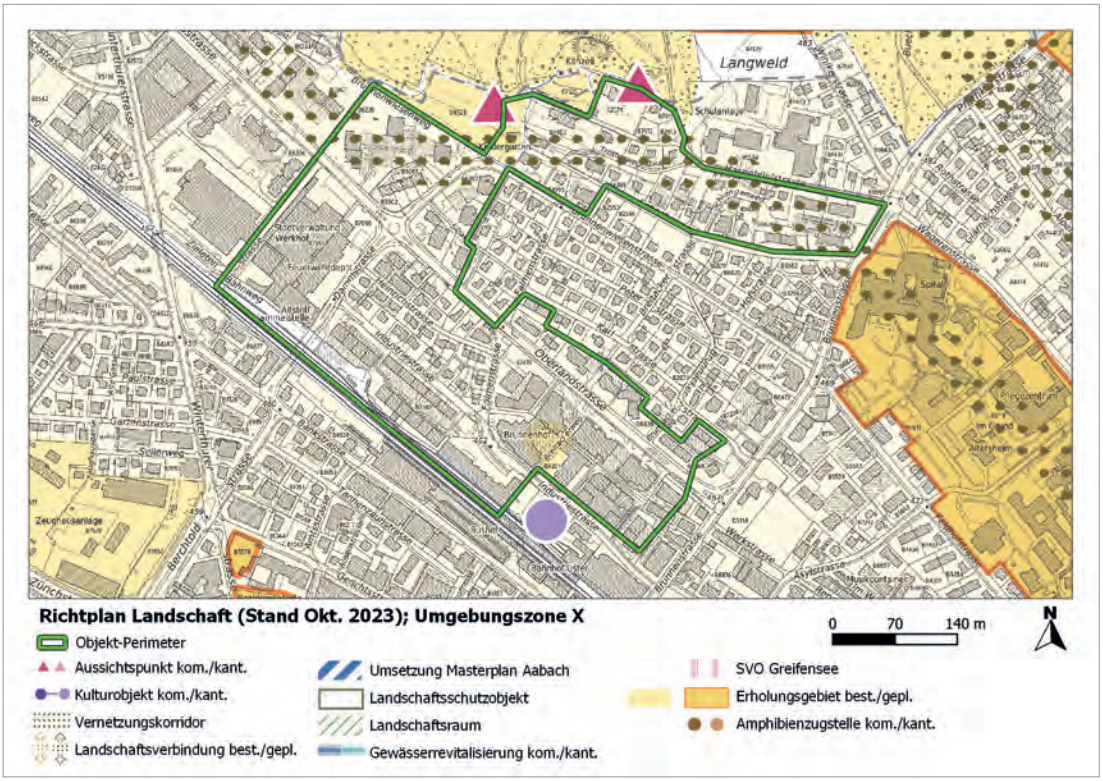


Abb 512:
Richtplan
Landschaft

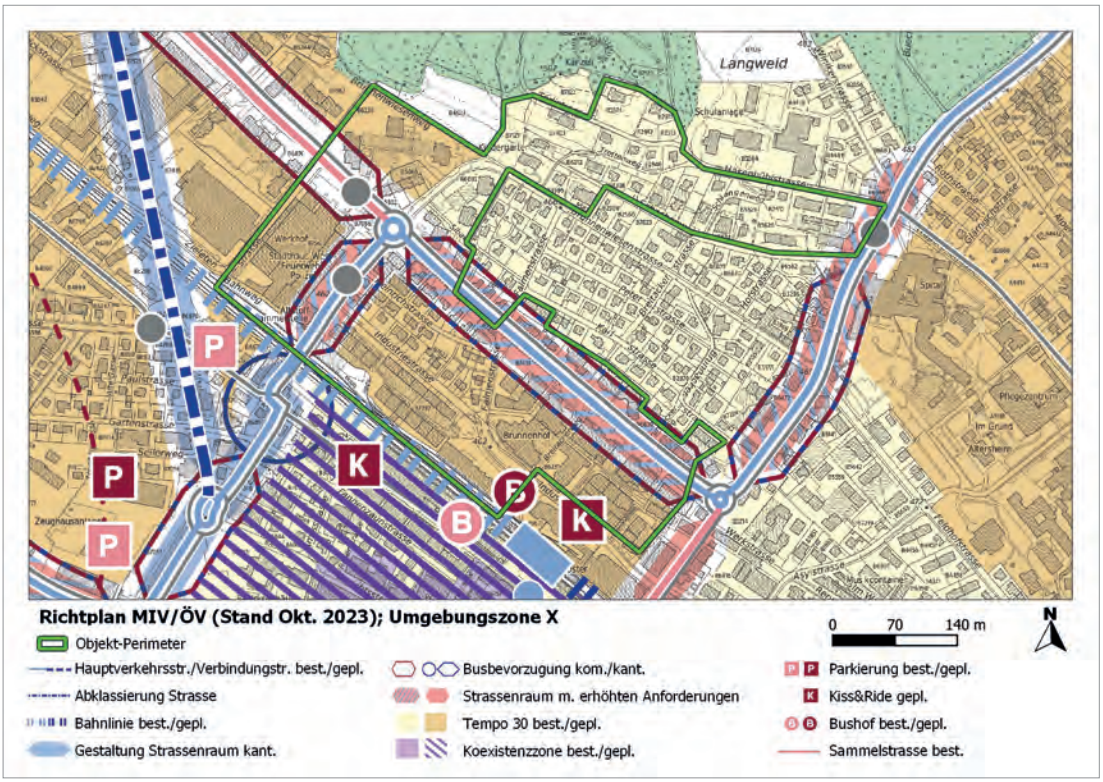


Abb 513:
Richtplan
Mobilität Karte I

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

Südlich der Oberlandstrasse und im westlichen Teil wird eine hohe Dichte angestrebt, im Bahnhofsumfeld sogar eine sehr hohe. Es soll eine dichte Kernstadt entstehen mit maximal 5-geschossiger Bauweise, während im südlichen Bereich die Entwicklung mit dem Ausbau der Bahninfrastruktur abgestimmt werden soll.
Die dichte Kernstadt ist auf die Entwicklung der Bahninfrastruktur abzustimmen. Nördlich der Brunnenwiesenstrasse ist eine geringe Dichte vorgesehen und das restliche Gebiet gehört zur mittleren Dichte. Die gewählten Dichtekategorien schaffen teilweise ein Aufzonungspotenzial.

Der Ausbaugrad ist sehr unterschiedlich. Besonders im Bereich der Einfamilienhäuser an der Heinrichstrasse und dem Schachenweg herrscht ein tiefer Ausbaugrad.

Folgende Pläne sind in diesem Ortsbildteil relevant:
- Richtplan bauliche Dichte
- Richtplan Siedlungsstrukturen
- Ausbaugrad Zonenplanung

Nutzungsintensivierung

teilweise	Südlich der Oberlandstrasse und im westlichen Teil intensivere Nutzung mit Ausnutzungsziffer von mind. 70 % und im Bahnhofsumfeld Ausnutzungsziffer von mind. 150 %

Abweichungen zur heutigen Planung:

ja	Aufzonung im südlichen Bereich

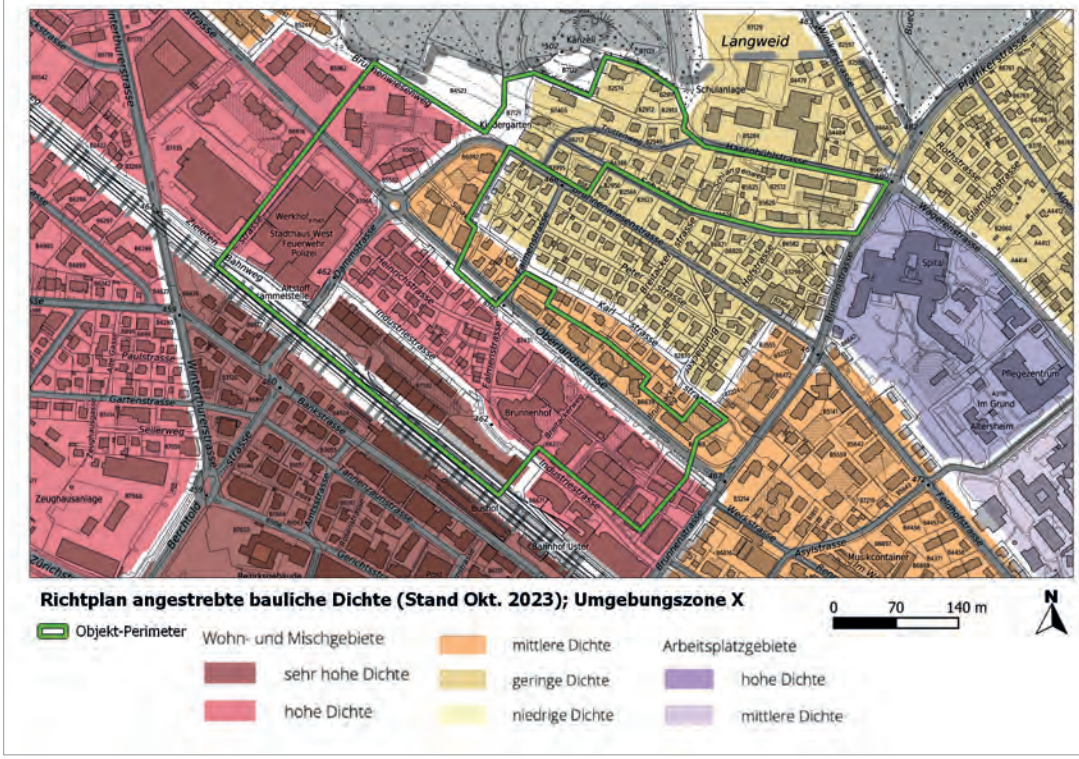


Abb 514:
Richtplan angestrebte bauliche Dichte

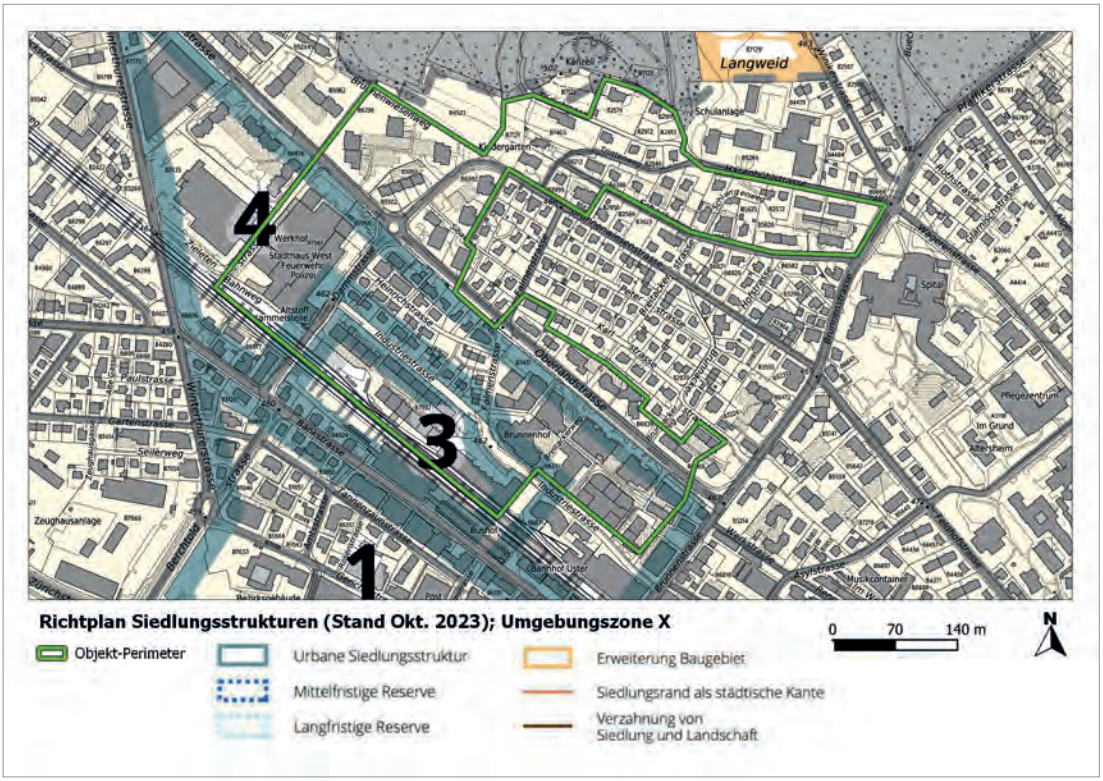


Abb 515:
Richtplan Siedlungsstrukturen

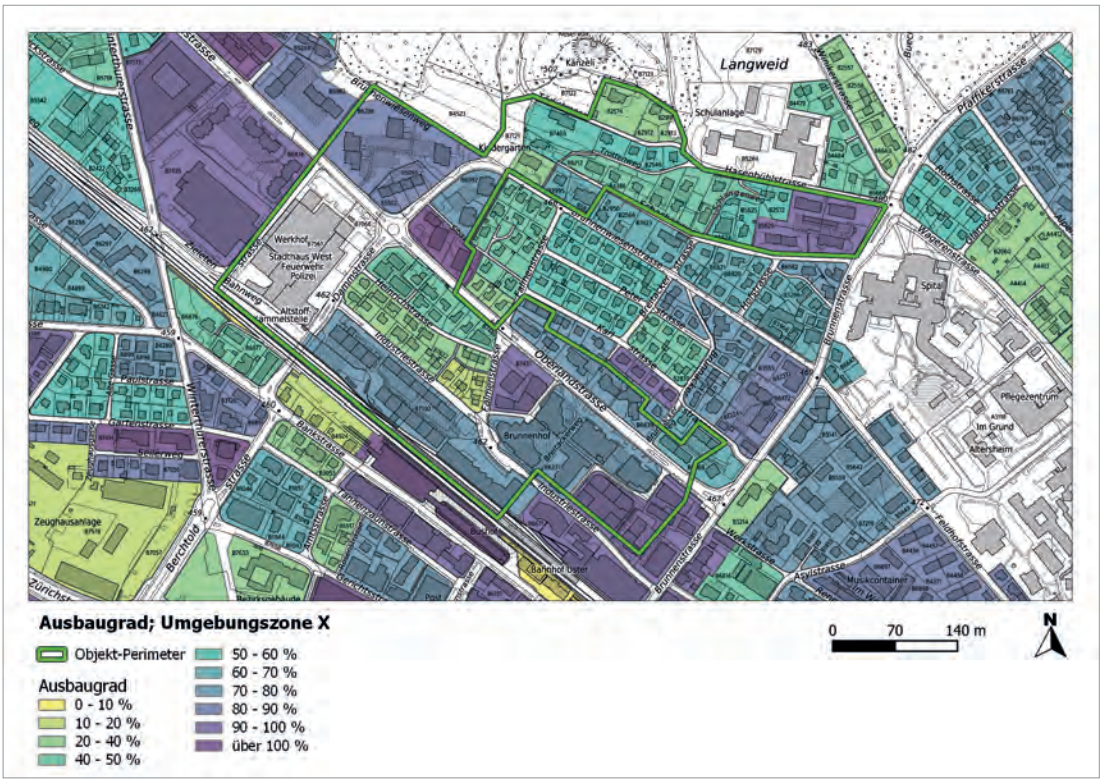


Abb 516:
Ausbaugrad auf der Grundlage der rechtsgültigen Zonenplanung

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 annähernd vollumfänglich im Bereich für Arealüberbauungen.
Am Hangfuss des Känzeli sind im kommunalen Inventar der Natur- und Landschaftsschutzobjekte (INL) einzelne Gartenbereiche als Trockenstandorte ausgewiesen und die Baumreihen entlang der Oberland- und der Dammstrasse sowie zwei Einzelbäume sind im INL inventarisiert.

Folgende Pläne sind in diesem Ortsbildteil relevant:

- [x] Inventarisierte und geschützte Objekte
- [x] Baurechtliche Rahmenbedingungen
- [ ] Bauperiode
- [ ] Eigentümerstruktur
- [ ] Detailpläne für die Baugruppen

Übergeordneten Instrumente zum Ortsbildschutz

teilweise	Hangfuss Känzeli, Trockenstandorte sowie Einzelbäume und Baumreihen im INL

Denkmalschutz

nein	Keine Bauten geschützt oder inventarisiert

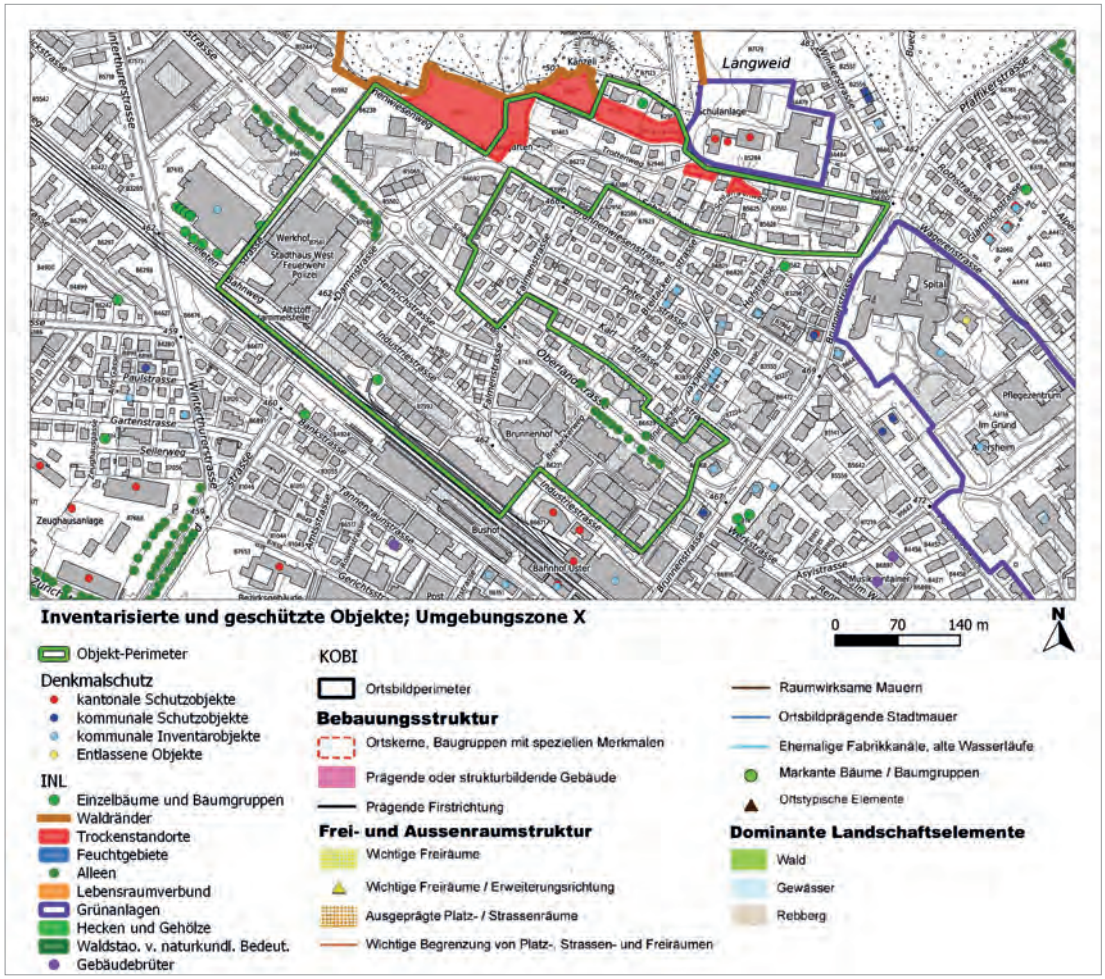


Abb 517:
Inventarisierte und geschützte Objekte

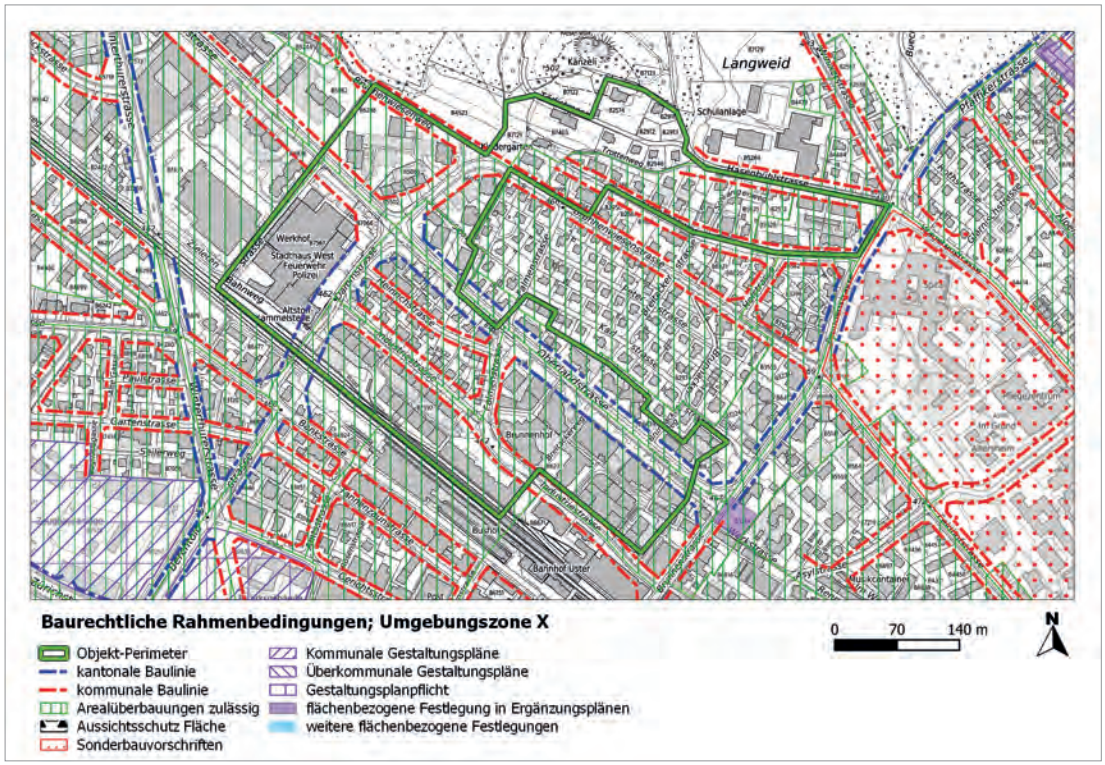


Abb 518:
Baurechtliche Rahmenbedingungen

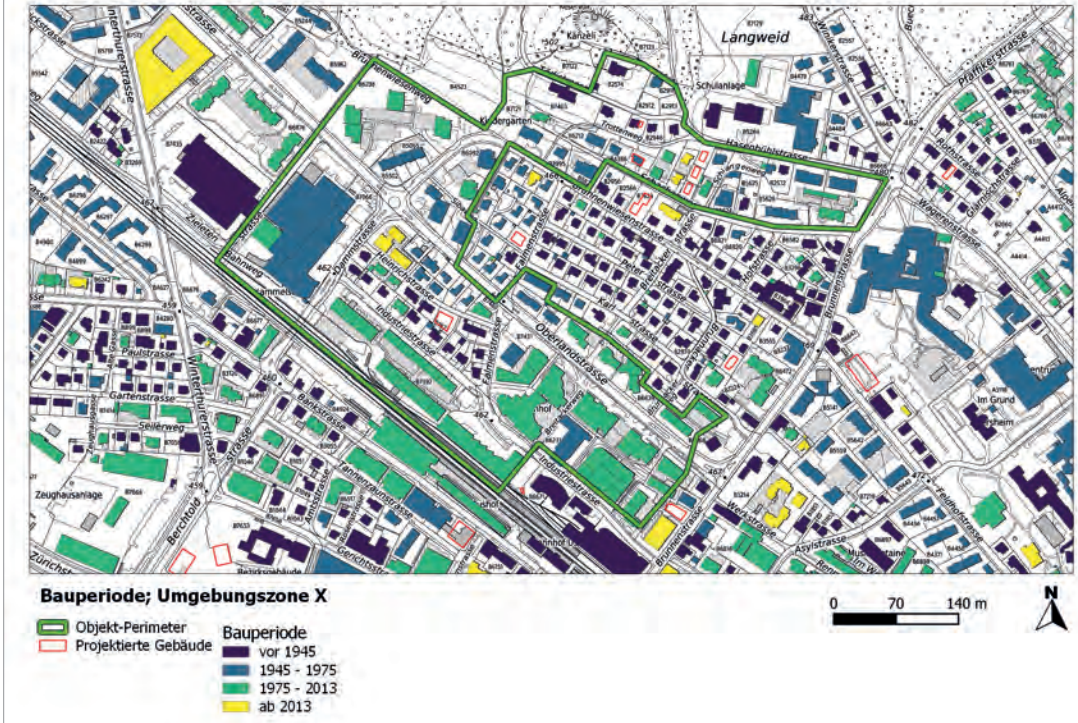


Abb 519:
Bauperiode

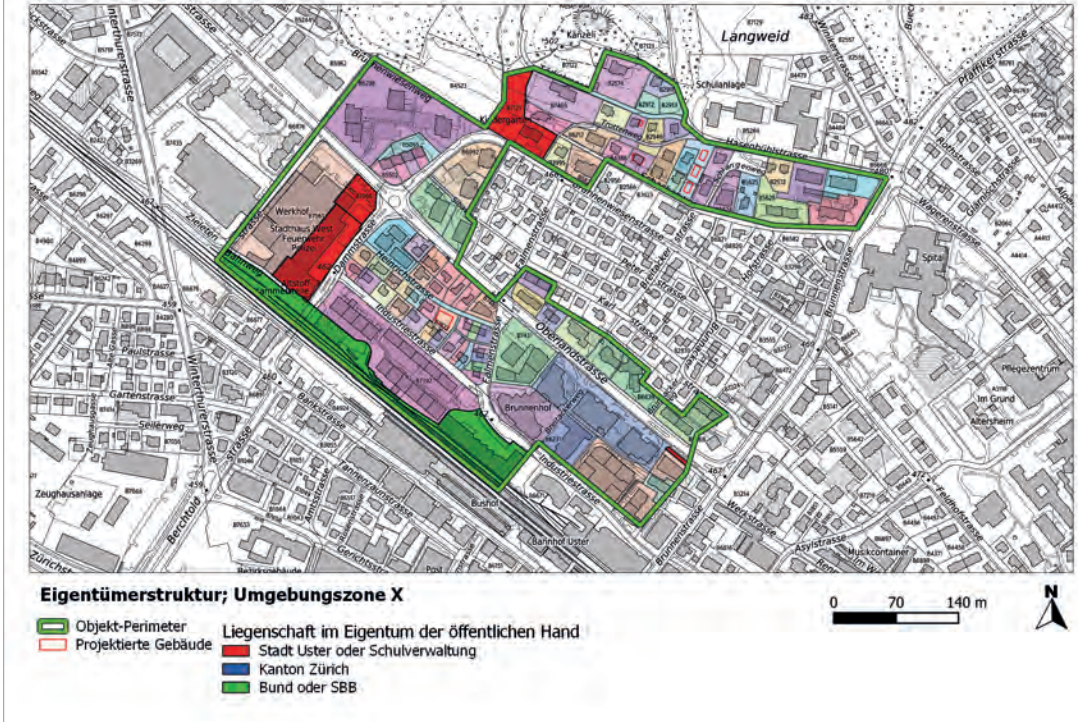


Abb 520:
Eigentümerstruktur

C2 Besteht ein Widerspruch zum Erhaltungsziel des ISOS?

C2.1 Umgebungszone X (b)

Das ISOS schreibt dem Ortsbildteil eine gewisse Bedeutung als bebauter Ortsbildteil in der Ebene zu. Für den Ortsbildteil gilt ein eher tiefes Erhaltungsziel (b).

- *In Bahnhofsnähe zeigt sich die im ISOS beschriebene durchmischte Bebauung mit Wohnblöcken, Ein- und Mehrfamilienhäusern, Industrie und Gewerbe sehr intensiv. Laut Richtplan ist für den Bereich des Ortsbildteil südwestlich der Oberlandstrasse eine Mischnutzung vorgesehen, die der heutigen Nutzung des Quartiers entspricht. Aufgrund der bereits intensiveren Bebauung und der Zentrumsnähe wird für diesen Bereich eine hohe bis sehr hohe Dichte als Teil der urbanen Siedlungsstruktur vorgesehen.*
- *Die Mehrfamilienhaussiedlung mit gewissem Grünanteil und hohen Gebäudekörpern zwischen Oberland-/Brunnen-/Industrie- und Falmenstrasse ist ebenfalls schon heute dicht bebaut. Die im Richtplan angegebene hohe Dichte entspricht der heutigen Bebauungssituation.*
- *Das Areal Werkhof, Feuerwehr, Polizei und Stadthaus ist ebenfalls schon heute dicht bebaut.*
- *An der Heinrichstrasse zeigen sich Ein- und Mehrfamilienhäuser in teilweise kleineren allerdings schon transformierten Baugruppen. Für diesen Bereich ist ebenfalls eine hohe Dichte definiert, die der rechtsgültigen Ausnutzung des Zonenplans entspricht und eine Aufzonung zulässt. Entsprechende grössere Neubauten zeigen diese Entwicklung, sodass die ursprünglich einheitliche Bebauung heute nicht mehr vorhanden ist. Das ISOS beschreibt für diese Baugruppe lediglich einen Hinweis und kein besonderes Erhaltungsziel.*
- *Nördlich der Brunnenwiesenstrasse zeigt sich eine eher lockere Bebauung mit meist Einfamilienhäusern. Für diesen Bereich wird der Erhalt einer geringen Dichte vorgesehen.*

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

- *Die einstige Ortserweiterung in der Ebene ist heute Teil der Innenstadt. Entlang der Bahngleise besteht schon heute eine hohe Dichte, die zukünftig fortgeführt wird.*
  Das ISOS-Erhaltungsziel wird im Richtplan berücksichtigt.
- *Die Mehrfamilienhaussiedlung mit gewissem Grünanteil und hohen Gebäudekörpern zwischen Oberland-/Brunnen-/Industrie- und Falmenstrasse wird mit einer hohen Dichte belegt, die der heutigen Situation entspricht. Die Nutzung als Mehrfamilienhaussiedlung kann erhalten bleiben.*
  Das ISOS-Erhaltungsziel wird im Richtplan berücksichtigt.
- *Das Areal Werkhof, Feuerwehr, Polizei und Stadthaus kann als Bereich mit öffentlichen Nutzungen bestehen bleiben. Für das Areal besteht eine Eigenbindung der Stadt zur Berücksichtigung der ISOS-Qualitäten.*
  Das ISOS-Erhaltungsziel wird im Richtplan berücksichtigt.
- *Der Bereich der Einfamilienhausstruktur nördlich der Brunnenwiesenstrasse wird im Richtplan als geringe Dichte eingestuft. Eine eher ruhige Wohnbebauung ist durch diese Einstufung weiterhin gegeben. Der Bereich bildet einen Übergang in die anschliessende kleinparzellierte Ein- und Doppelhausquartiere.*
  Das ISOS-Erhaltungsziel wird im Richtplan berücksichtigt.
- *Die für die angrenzenden Ortsbildteile wichtige Eigenschaft als Siedlungskörper mit Mischnutzung wird mit dem Richtplan entsprochen.*
  Das ISOS-Erhaltungsziel wird im Richtplan berücksichtigt.

ISOS - Erhaltungsziel

b	„Erhalten der Eigenschaften“ Erhalten der Eigenschaften, die für die angrenzenden Ortsbildteile wesentlich sind

Widerspruch der rechtsgültigen Planung und des Richtplans zum ISOS-Erhaltungsziel

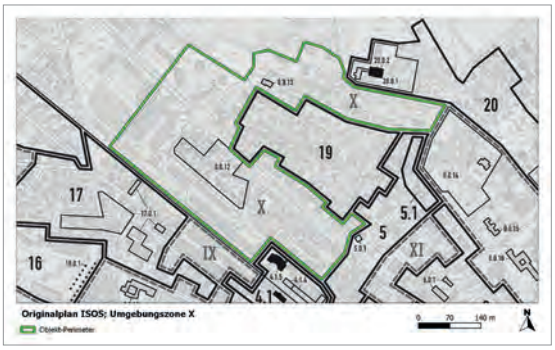
nein	Der Ortsbildteil weist keinen Widerspruch auf

D Fazit und Empfehlungen

D1 Kommunale Einschätzung

U-Zo X: Ortserweiterung in der Ebene nördlich der Bahnlinie und am Hang des Hasenbüels, durchmischte Bebauung mit Wohnblöcken, Ein- und Mehrfamilienhäusern, Industrie und Gewerbe, v. a. ab 1950

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:

→ *Zur Förderung der Aufenthaltsqualitäten im öffentlichen Raum könnten zukünftig Massnahmen zur Förderung der Biodiversität und des Grünanteils getroffen werden*

U-Zo XI - Wohnblöcke und Gärtnereibetrieb zwischen Gebieten mit Altbaubestand

Abb 521: ISOS Uster 5745 Übersichtsplan

A Beschreibung des ISOS und Darstellung der Veränderungen seit der Aufnahme

A1 Würdigung des Ortsbildteils nach ISOS

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

Quelle:
ISOS Uster,
2. Fassung März.2012,
S. 20

U-Zo XI: Wohnblöcke und Gärtnereibetrieb zwischen Gebieten mit Altbaubestand, 2. H. 20. Jh.

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

Legende:

- X Besondere Qualitäten
- / Gewisse Qualitäten
- Ohne besondere Qualitäten

Abb 522:
Luftbild

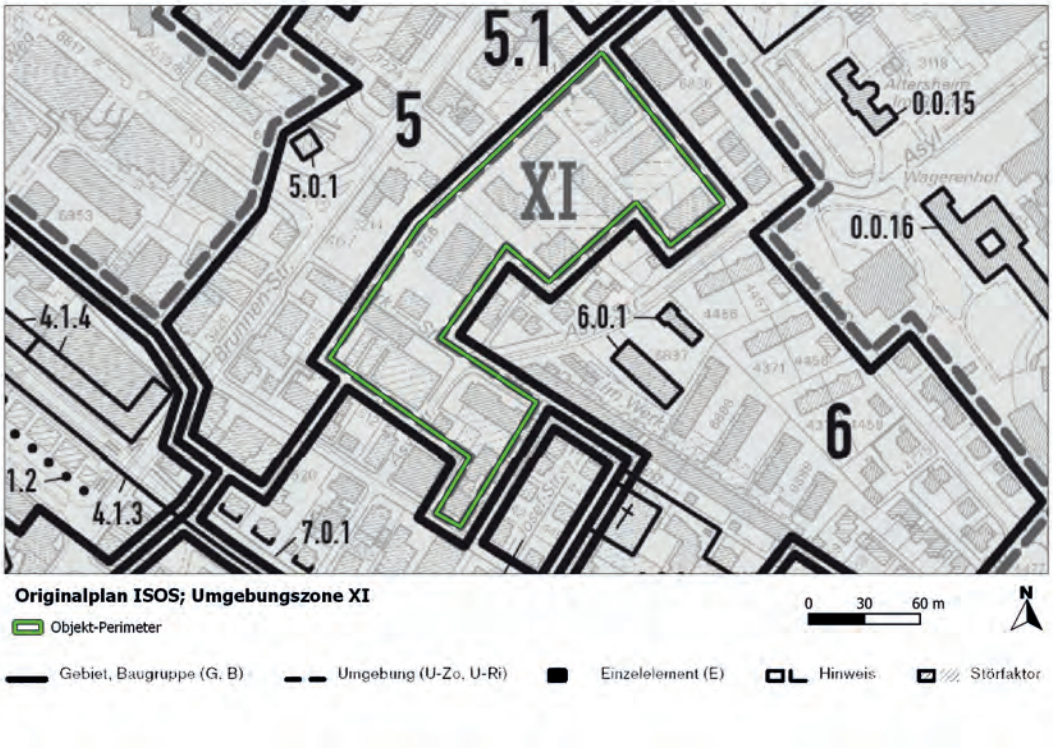


Abb 523:
Originalplan ISOS

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

Der Bereich des Ortsbildteils oberhalb der Werkstrasse befindet sich in der Wohnzone W4/70 und der Bereich unterhalb der Werkstrasse ist als Wohnzone mit Gewerbeerleichterung W3/70 eingestuft.

Der ISOS-Ortsbildteil hat sich seit der ISOS-Aufnahme verändert. Die neue Wohnüberbauung ersetzt die Gewächshäuser der Gärtnerei. Die Aussenraumgestaltung des Neubaus knüpft an die alten Nutzungen an. Das Areal zeigt eine hohe Qualität der Grünräume sowie ein neues kleines Gewächshaus, welches die ehemalige Bedeutung mit den heutigen Nutzungen verbindet. Die Neubauten verändern die Qualitäten die für die angrenzenden Ortsbildteile wesentlichen Eigenschaften nicht.

Veränderungen:

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

Auswirkungen der Veränderungen:

nein	Die Neubauten verändern die Wirkung des Ortsbildteils nicht

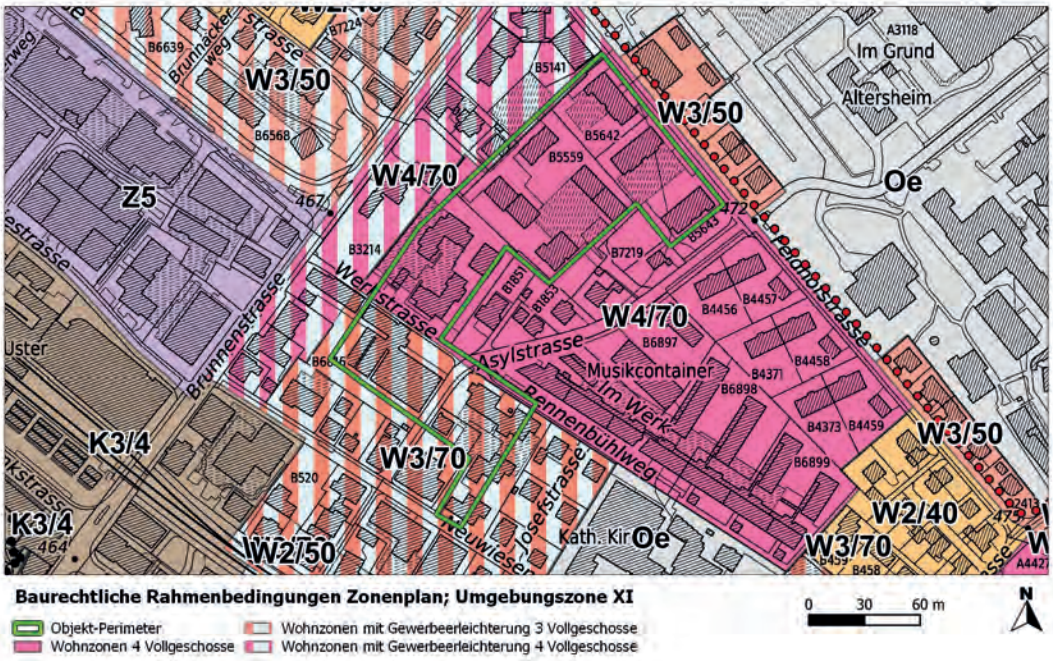


Abb 525:
Zonenplan

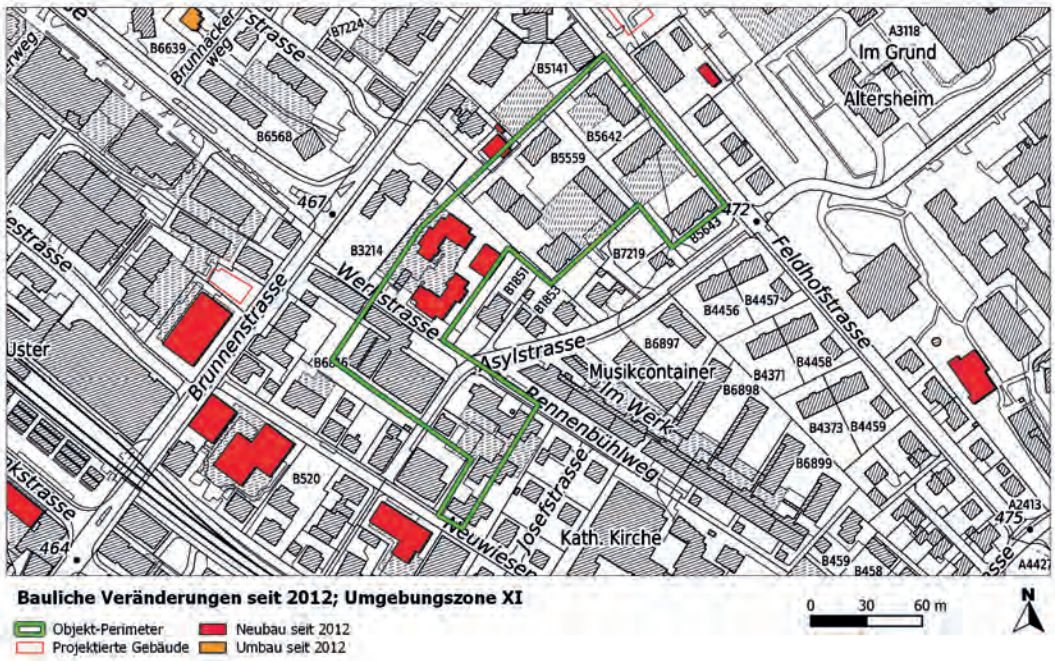


Abb 524:
Veränderungen seit 2012 und bewilligte Bauprojekte

B Entwicklungsabsichten nach Richtplan Siedlung

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

Südlich der Werkstrasse und des Rennenbühlwegs ist gemäss Richtplan die Erhaltung von Siedlungsstruktur und Charakter vorgesehen. In diesem Bereich soll Struktur und Charakter mittels Quartiererhaltungszone gewahrt werden und eine Weiterentwicklung mit Stärkung der Qualitäten in verträglichem Masse ermöglicht werden.

Folgende Pläne sind in diesem Ortsbildteil relevant:

- [x] Richtplan Siedlung Karte I
- [ ] Richtplan Landschaft
- [ ] Richtplan Verkehr

Entwicklungsabsicht

teilweise	Weiterentwicklung mit Stärkung der Qualität

Abweichungen zur heutigen Planung:

nein	Die rechtsgültige Planung wird weitgehend übernommen

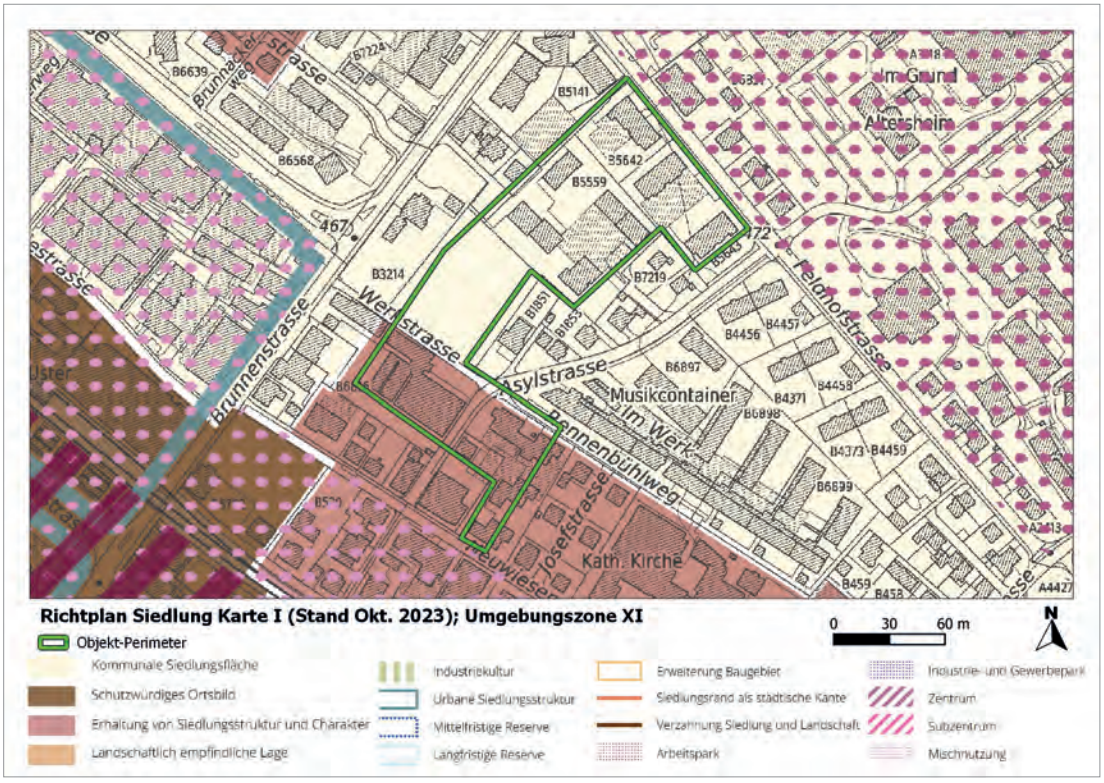


Abb 526: Richtplan Siedlung Karte I

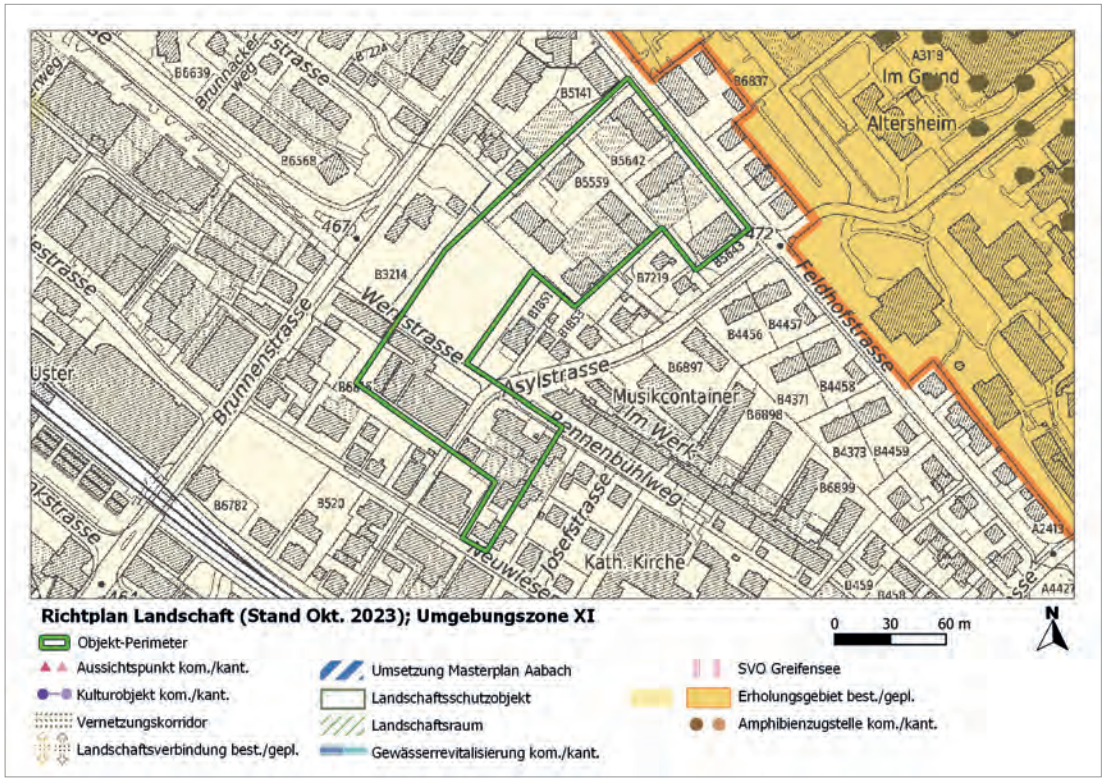


Abb 527:
Richtplan
Landschaft

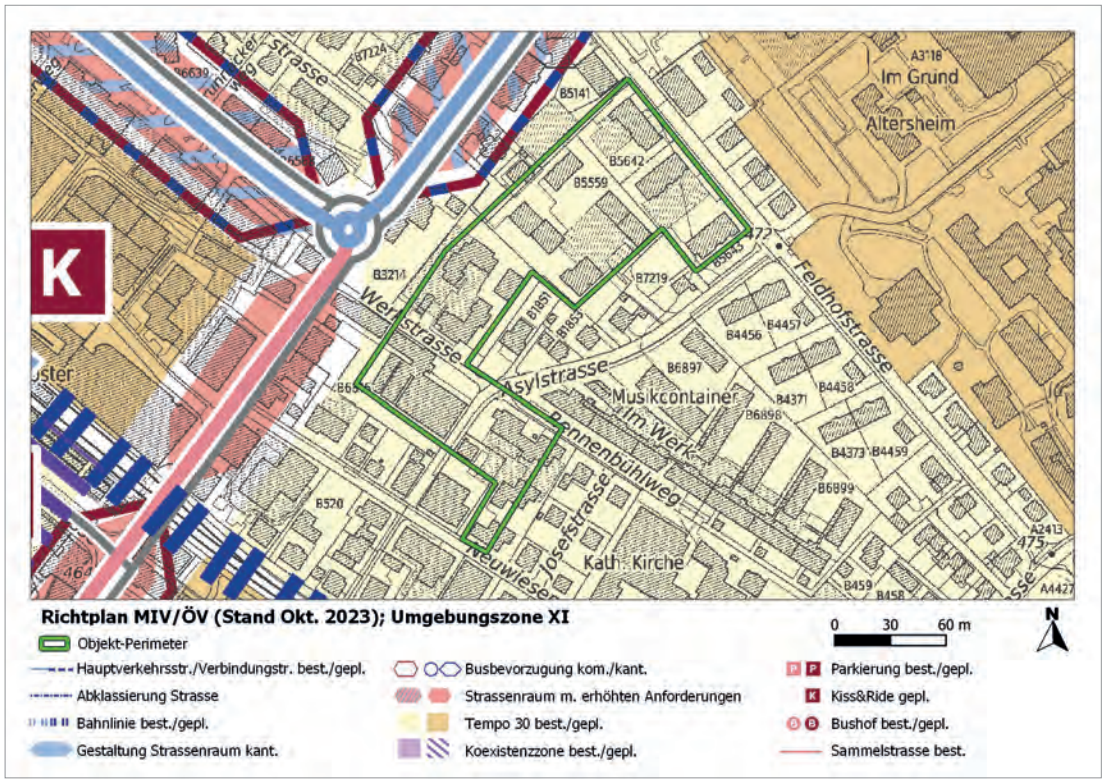


Abb 528:
Richtplan
Mobilität Karte I

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

Für das Gebiet wird eine mittlere Dichte angestrebt, was der heutigen Zonierung entspricht. Der Ausbaugrad beträgt mehrheitlich 70 - 80 %.

Folgende Pläne sind in diesem Ortsbildteil relevant:

- [x] Richtplan bauliche Dichte
- [ ] Richtplan Siedlungsstrukturen
- [x] Ausbaugrad Zonenplanung

Nutzungsintensivierung

nein	keine Nutzungsintensivierung

Abweichungen zur heutigen Planung:

nein	Die rechtsgültige Planung wird weitgehend übernommen

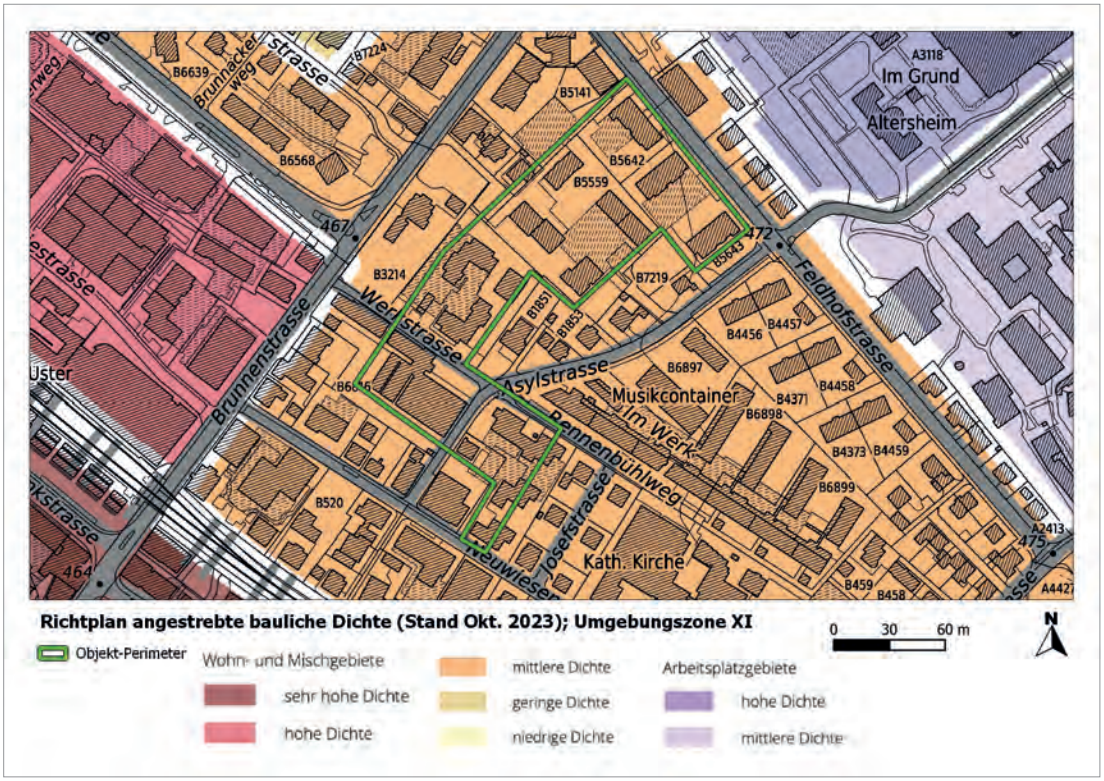


Abb 529:
Richtplan angestrebte bauliche Dichte

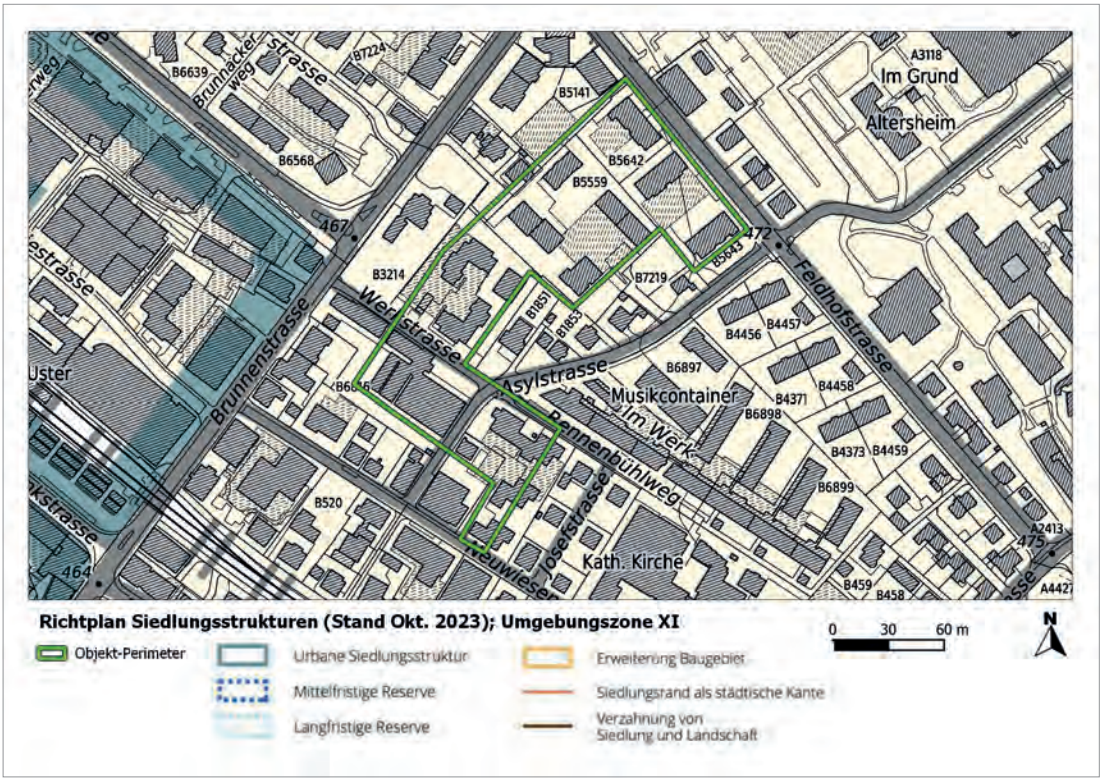


Abb 530:
Richtplan
Siedlungsstrukturen

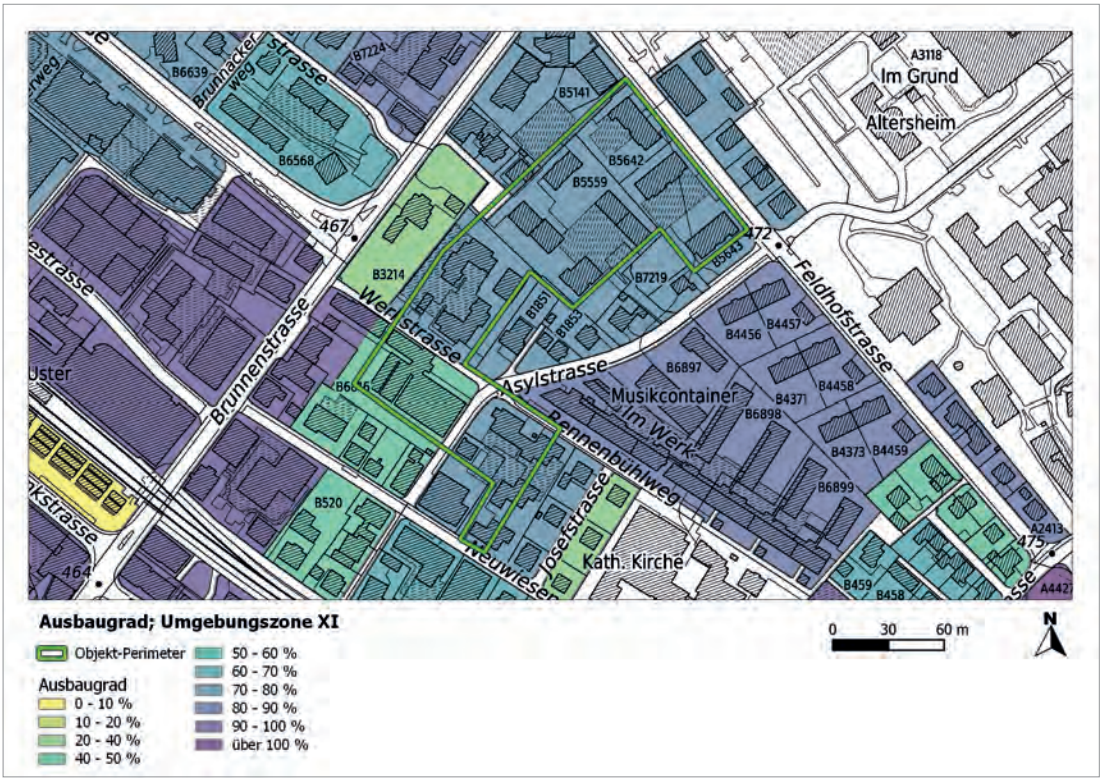


Abb 531:
Ausbaugrad auf der
Grundlage der rechts-
gültigen Zonenplanung

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 im Bereich für Arealüberbauungen.

Folgende Pläne sind in diesem Ortsbildteil relevant:

- [x] Inventarisierte und geschützte Objekte
- [x] Baurechtliche Rahmenbedingungen
- [ ] Bauperiode
- [ ] Eigentümerstruktur
- [ ] Detailpläne für die Baugruppen

Übergeordneten Instrumente zum Ortsbildschutz

nein	Es gibt keine übergeordneten Instrumente zum Ortsbildschutz

Denkmalschutz

nein	Keine Bauten geschützt oder inventarisiert

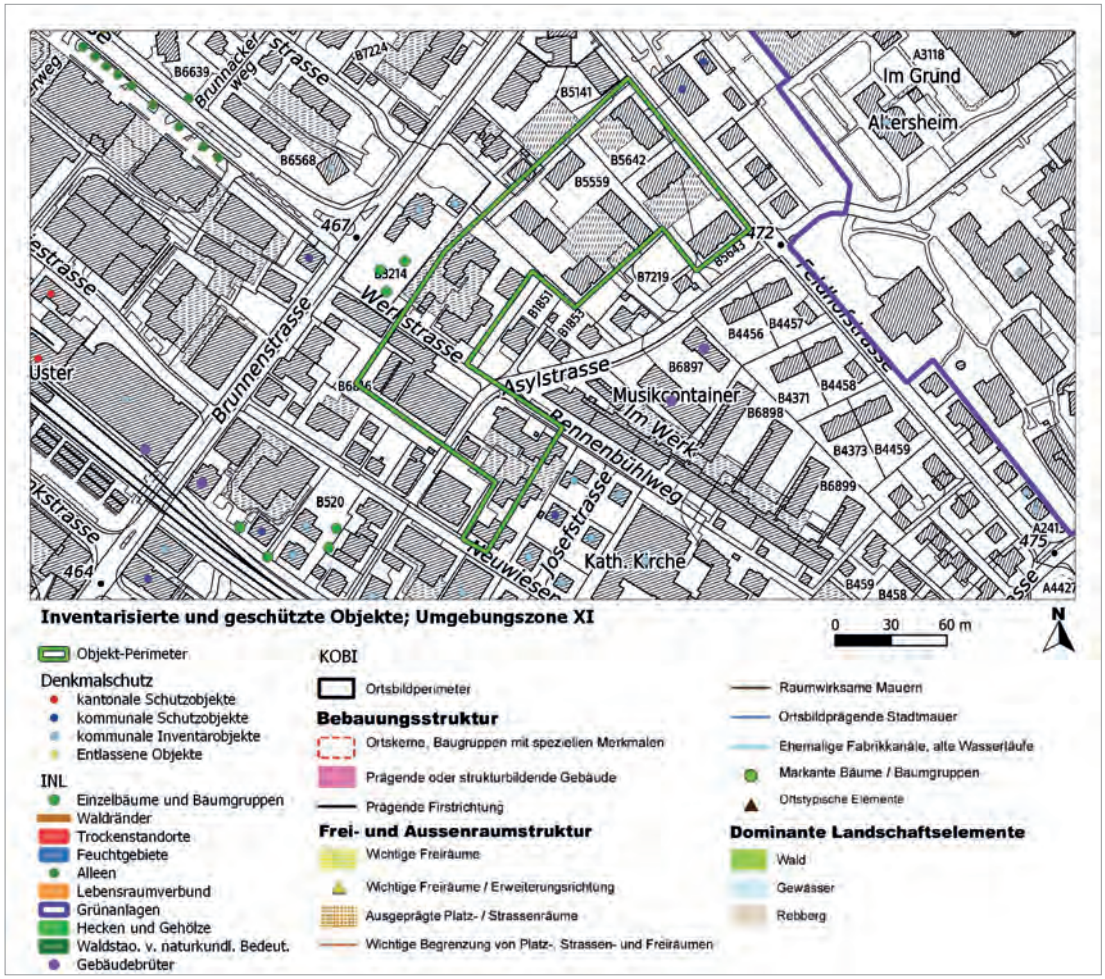


Abb 532:
Inventarisierte und geschützte Objekte

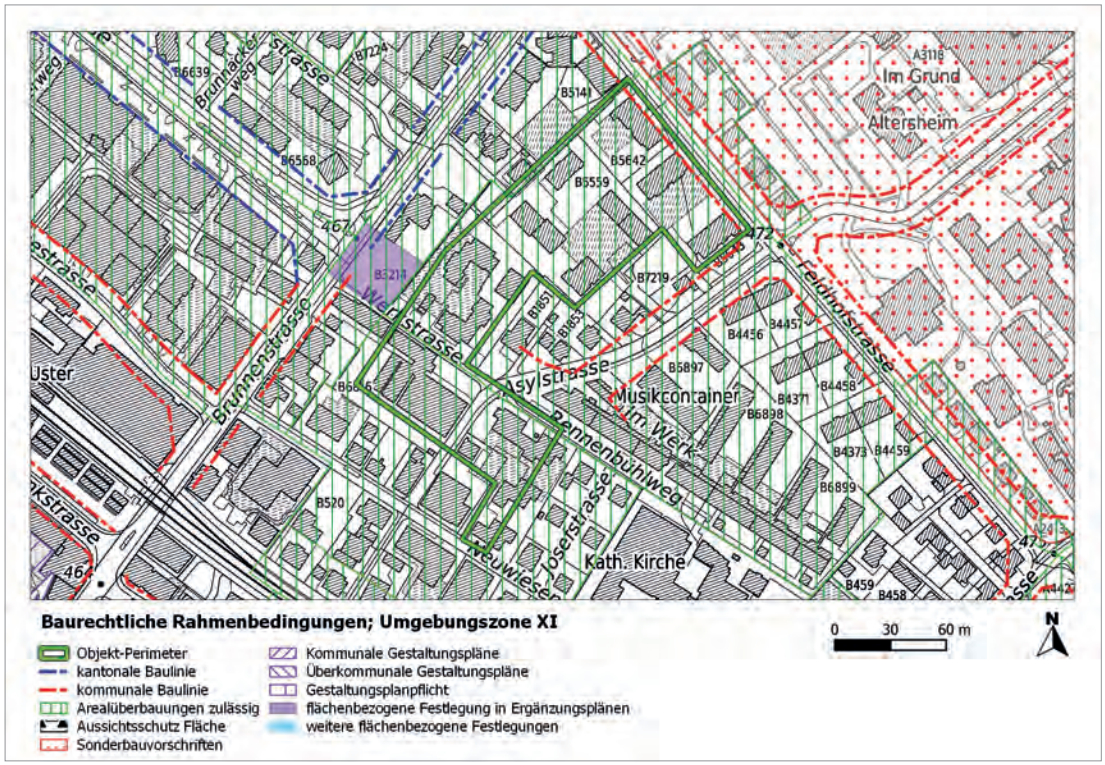


Abb 533:
Baurechtliche Rahmenbedingungen

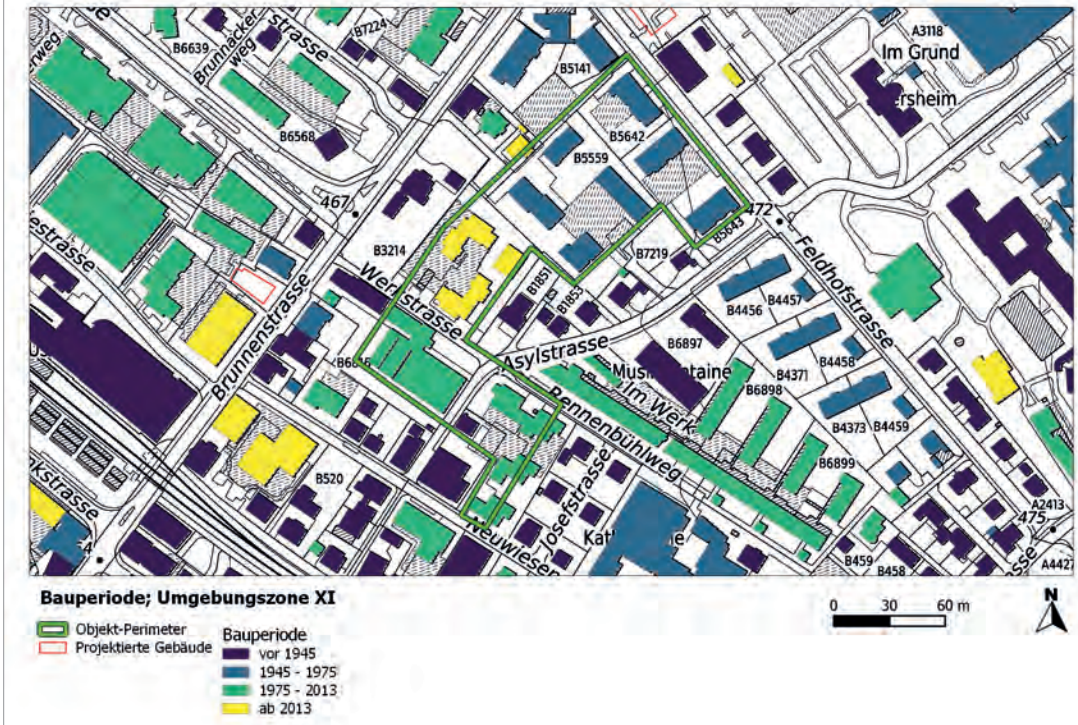


Abb 534:
Bauperiode

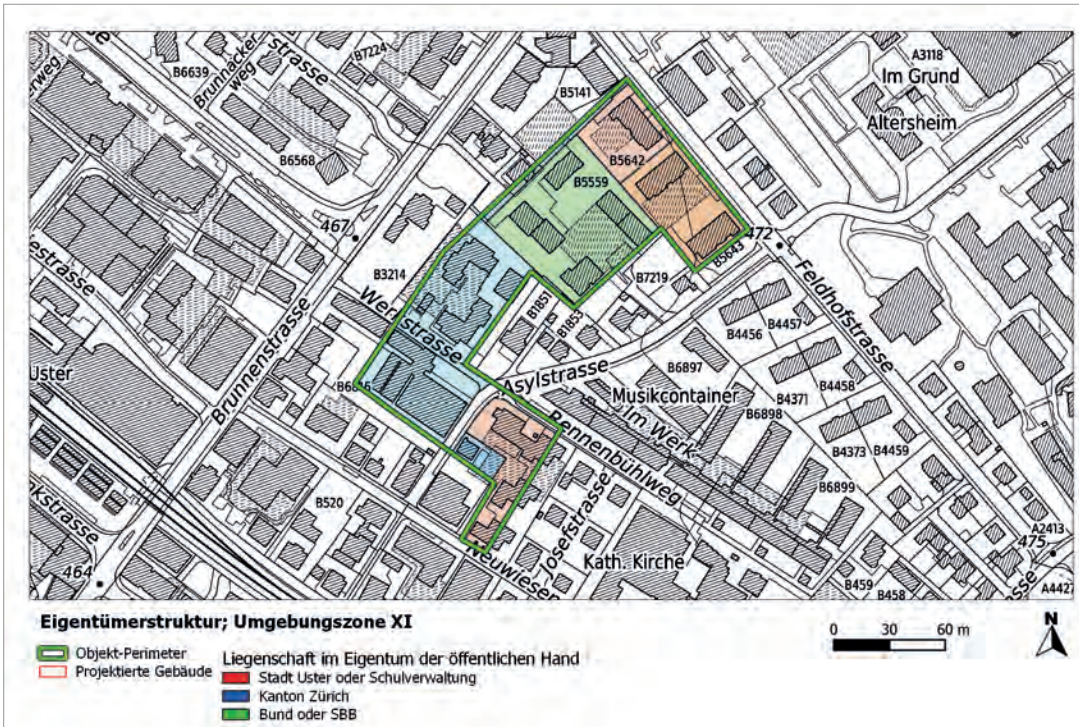


Abb 535:
Eigentümerstruktur

C2 Besteht ein Widerspruch zum Erhaltungsziel des ISOS?

C2.1 Umgebungszone XI (b)

Das ISOS schreibt dem Ortsbildteil eine hohe Bedeutung als bebauter Ortsbildteil mit Gärtnerei zu. Für den Ortsbildteil gilt ein eher tiefes Erhaltungsziel (b).

- *Das ISOS beschreibt den Ortsbildteil als neue Wohnüberbauung, der die historische Bebauung des benachbarten Ortsbildteils bedrängt. Folglich zeigt sich der Ortsbildteil bereits als Mehrfamilienhausbebauung mit einer mittleren Dichte. Laut Richtplan ist der Ortsbildteil als kommunale Siedlungsfläche ebenfalls mit mittlerer Dichte eingestuft. Das Entwicklungspotenzial ist demnach gering.*
- *Im Bereich der letzten verbliebenen Gewächshausanlage gilt zusätzlich der Erhalt der Siedlungsstruktur und des Charakters laut Richtplan.*

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

- *Der bereits erstellte Neubau zeigt auf, dass der Charakter der Gärtnerei mit Gewächshäusern auch durch eine neue Bebauung erreicht werden kann. Bei einer Bautätigkeit auf der Parzelle des noch erhaltenen Gewächshauses ist zukünftig der im Richtplan beschriebene Charakter und Strukturerhalt zu berücksichtigen.*
  Das ISOS-Erhaltungsziel wird im Richtplan berücksichtigt.
- *Der für die angrenzenden Ortsbildteile wichtigen Eigenschaft als Siedlungskörper kann mit dem Richtplan entsprochen werden.*
  Das ISOS-Erhaltungsziel wird im Richtplan berücksichtigt.

ISOS - Erhaltungsziel

b	„Erhalten der Eigenschaften“ Erhalten der Eigenschaften, die für die angrenzenden Ortsbildteile wesentlich sind

Widerspruch der rechtsgültigen Planung und des Richtplans zum ISOS-Erhaltungsziel

nein	Der Ortsbildteil weist keinen Widerspruch auf

D Fazit und Empfehlungen

D1 Kommunale Einschätzung

U-Zo XI: Wohnblöcke und Gärtnereibetrieb zwischen Gebieten mit Altbaubestand, 2. 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:

→ *Im Bereich „Erhaltung Siedlungsstruktur und Charakter" sind in der Nutzungsplanung entsprechende Instrumente zur Qualitätssicherung zu entwickeln*

U-Zo XII - Bebauung am Hang des Rehbüels

Abb 536: ISOS Uster 5745 Übersichtsplan

A Beschreibung des ISOS und Darstellung der Veränderungen seit der Aufnahme

A1 Würdigung des Ortsbildteils nach ISOS

Der ISOS-Beschrieb zeigt wenig Informationen zum Ortsbild. Aufgrund dessen werden in der Recherche die im ISOS liegende Einzelobjekte 0.0.14 bis 0.0.17 mitrecherchiert.

Die Bebauung von Uster erstreckt sich beidseits des in Ost-West-Richtung fliessenden Aabachs: im Norden den Hang des Hasen- und Rehbüels (X, XII) hinauf, im Süden um den Stauberberg (III) herum, einem mitten im Siedlungsgebiet aufragenden Drumlin.
Am oberen Hang des Hasen- und des Rehbüels (X, XII) lassen sich zwei in der ersten Hälfte des 20. Jahrhunderts angelegte Einfamilienhausquartiere ausscheiden (19, 20). (Quelle I)

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 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). (Quelle II)

Ihre rückseitigen Gärten gehen direkt in die Grünräume der Heim- und Spitalareale (0.0.14, 0.0.15, 0.0.16) über. (Quelle III))

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

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

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

U-Zo XII: Bebauung am Hang des Rehbüels, Wohnhäuser, Mehrfamilienhaussiedlungen, verschiedene Spital- und Heimareale, v. a. 2. H. 20. Jh.

A. 1.1 Räumliche Qualität	
A. 1.2 Architekturhistorische Qualität	
A. 1.3 Bedeutung	/
Erhaltungsziel	**b**

Legende:
- X Besondere Qualitäten
- / Gewisse Qualitäten
- Ohne besondere Qualitäten

U-Zo XII: Bebauung am Hang des Rehbüels, Wohnhäuser, Mehrfamilienhaussiedlungen, verschiedene Spital- und Heimareale, v. a. 2. H. 20. Jh.

0.0.14	Spitalareal, mehrteiliger Komplex mit markantem Flügel von 1933 und sechsgeschossigem Flachdachtrakt der 1960er-Jahre, spätere Erwei-te-rungen, daneben ehem. Absonderungshaus mit Walmdach von 1920	Hinweis
0.0.15	Altersheim Im Grund in exponierter Lage, mächtiger Heimatstilbau mit Mittelrisalit und Walmdach, 1913/14, erw. 1922	Hinweis
0.0.16	Wagerenhof, Heim für Menschen mit geistiger Behinderung, mehrflügelige Anlage in Sichtbackstein mit Walmdach und Gaubenreihen, 1903/04, erw. 1916	Hinweis
0.0.17	Appartementhaus des Spitals, auffälliges Gebäude mit sechsge-schossigem Haupttrakt und zweigeschossigen Seitenflügeln, 1960er-Jahre	Hinweis

Quelle:
ISOS Uster,
2. Fassung März.2012,
S. 20 f.

Abb 537:
Luftbild

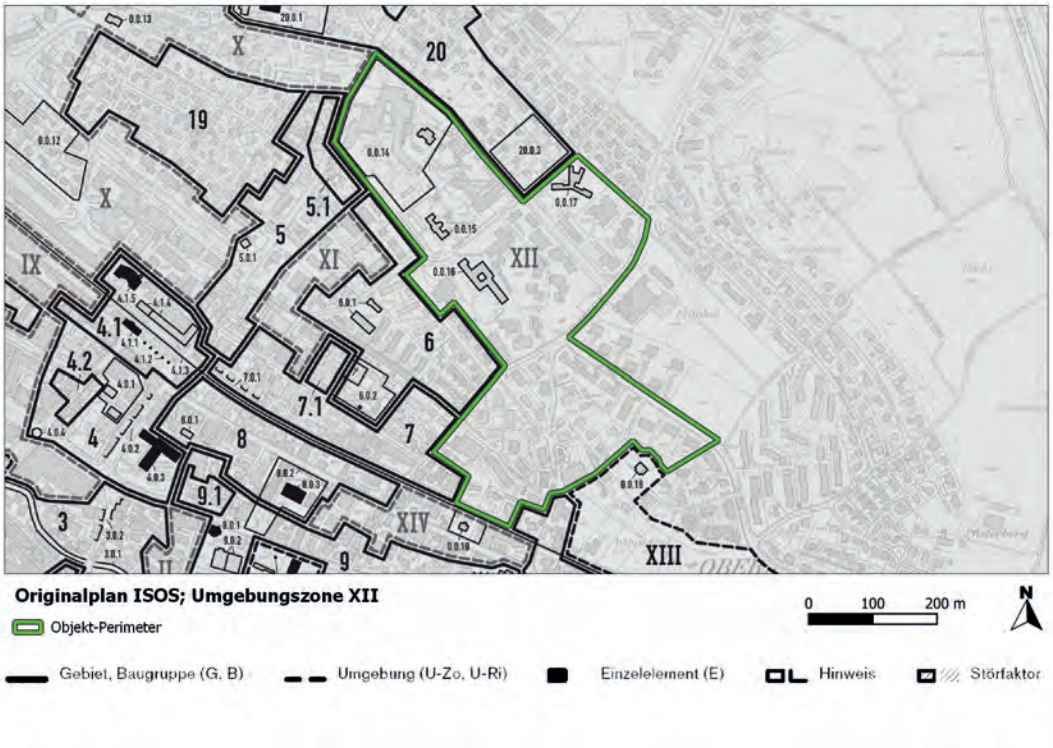


Abb 538:
Originalplan ISOS

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

Der Ortsbildteil liegt in unterschiedlichen Zonen. Der Heim- und Spitalbereich befindet sich in der Zone für öffentliche Bauten. Die Pflegeschule ist in der Wohnzone W3/50 und die angrenzenden Bereiche im Osten befinden sich in der Wohnzone W3/50, W3/50 und W3/70 mit Gewerbeerleichterung und W4/70. Im Grossteil des Ortsbildteils gelten zudem die Sonderbauvorschriften Wageren.

Der ISOS-Ortsbildteil hat sich seit der ISOS-Aufnahme teilweise verändert. Die einzelnen Neu- und Umbauten (Neubauten beim Wagerenhof, Spital und ein Neubau im Süden des Ortsbildteils) veränderten die Eigenschaften, die für die angrenzenden Ortsbildteile wesentlich sind, nicht.

Veränderungen:

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

Auswirkungen der Veränderungen:

nein	Die Neubauten verändern die Wirkung des Ortsbildteils nicht

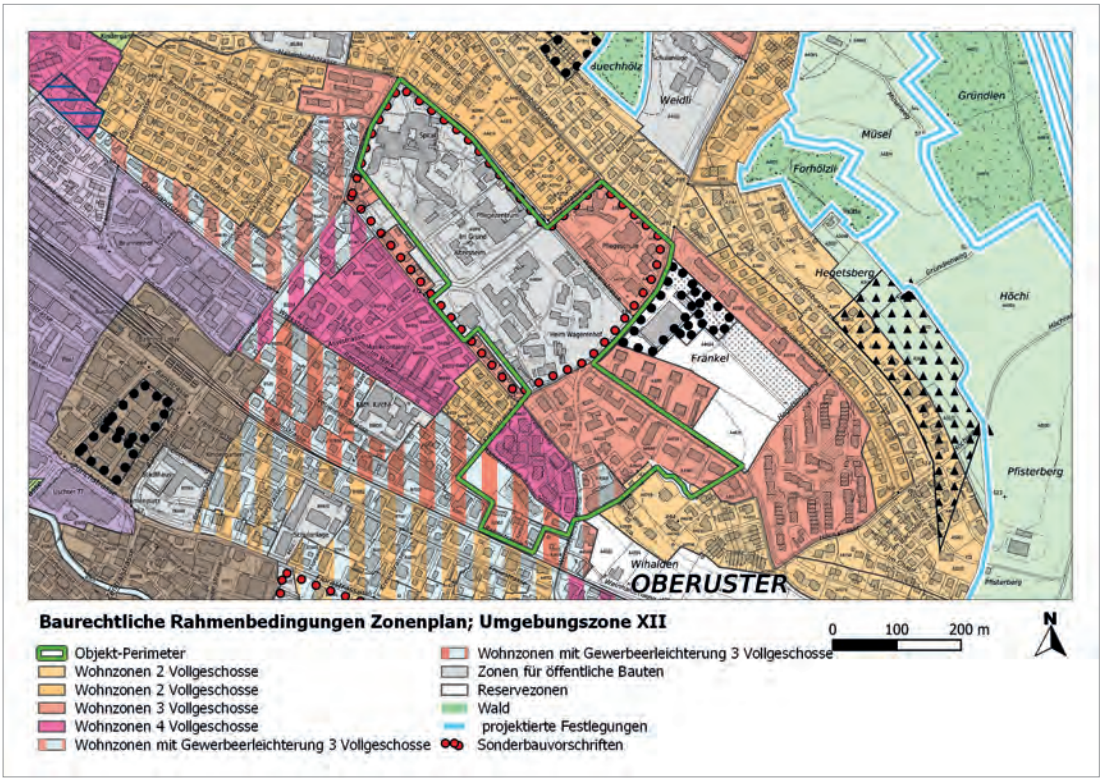


Abb 540:
Zonenplan

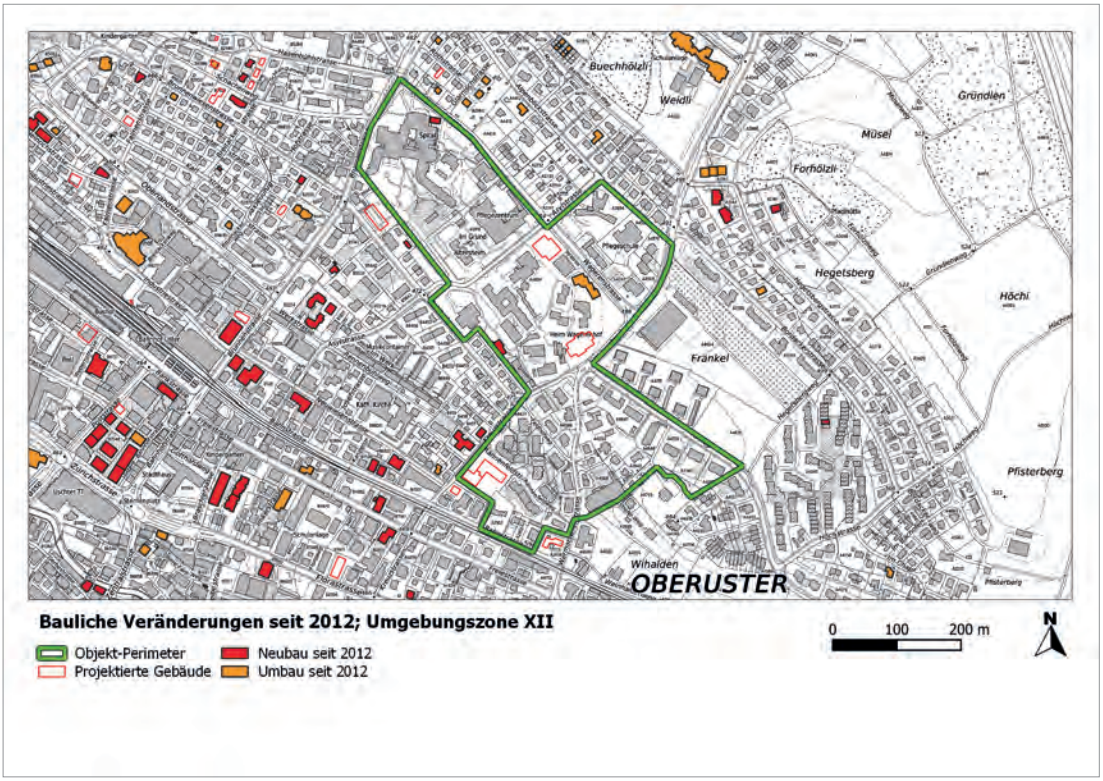


Abb 539:
Veränderungen seit 2012 und bewilligte Bauprojekte

B Entwicklungsabsichten nach Richtplan Siedlung

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

Der nördliche Teil des Gebiets gehört zum Arbeitspark Gesundheitsmeile. In diesem Bereich soll eine Weiterentwicklung der Grossinfrastrukturen im Gesundheitsbereich und Verbesserung des Arbeitsplatzumfelds ermöglicht werden. Im östlichen Zipfel wird eine landschaftlich empfindliche Lage bezeichnet, für welche qualitätssichernde Bestimmungen in die BZO aufgenommen werden sollen.

Im Landschaftsrichtplan wird die Parklandschaft Spital Uster als geplantes besonderes Erholungsgebiet aufgeführt, die Parkanlage soll im Kontext der Spitalerweiterung weiterentwickelt und aufgewertet werden.

Gemäss Verkehrsrichtplan soll die Wermatswilerstrasse zu einem urbanen Strassenraum mit Temporeduktion umgestaltet werden.

Folgende Pläne sind in diesem Ortsbildteil relevant:
- Richtplan Siedlung Karte I
- Richtplan Landschaft
- Richtplan Verkehr

Entwicklungsabsicht

ja	Stärkung der Grossinfrastrukturen im Gesundheitsbereich und Verbesserung des Arbeitsplatzumfelds

Abweichungen zur heutigen Planung:

nein	Die rechtsgültige Planung wird weitgehend übernommen

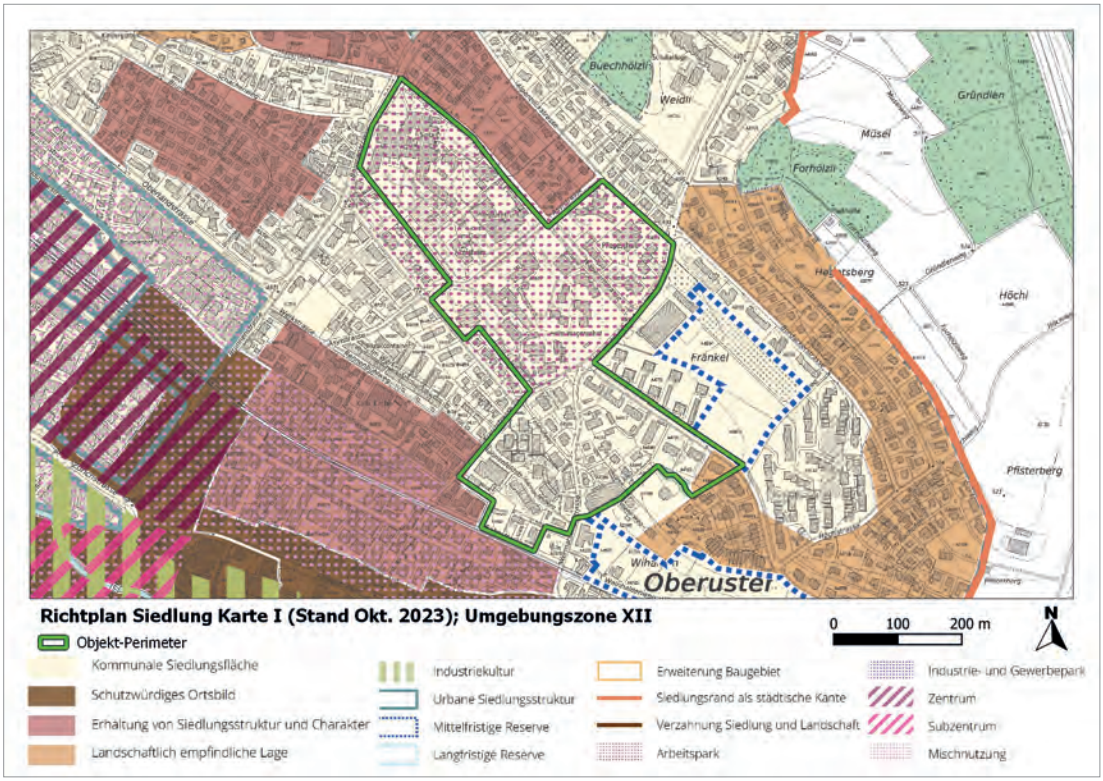


Abb 541: Richtplan Siedlung Karte I

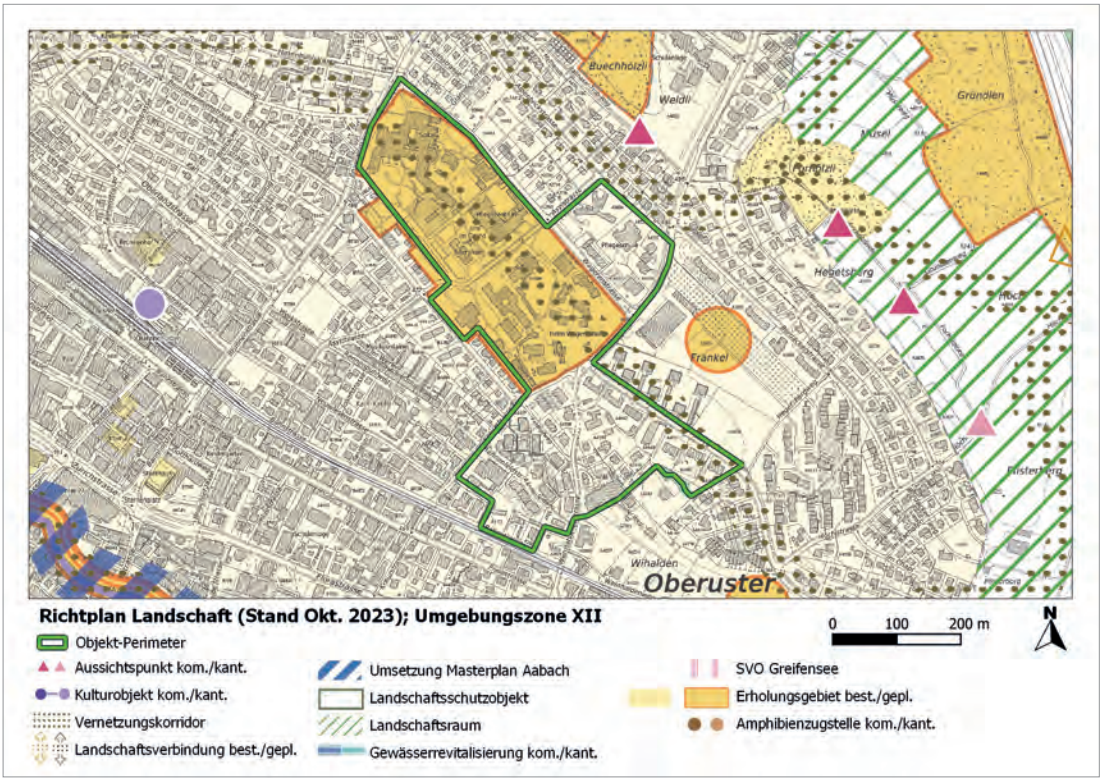


Abb 542:
Richtplan
Landschaft

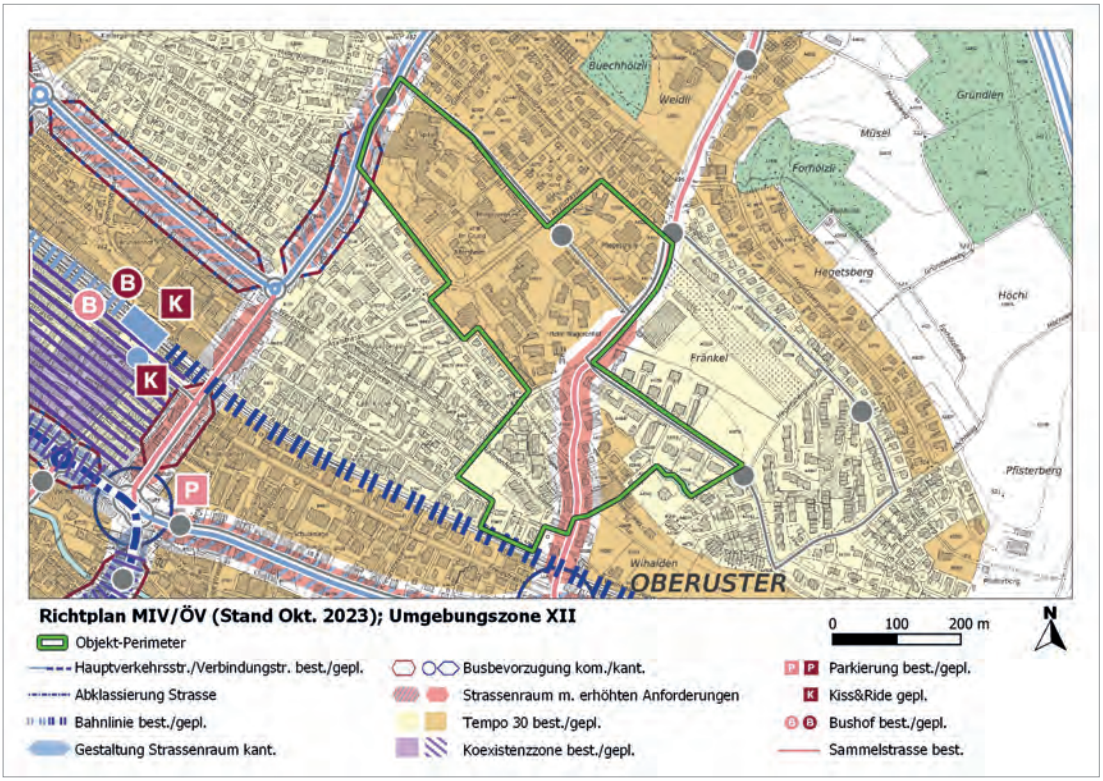


Abb 543:
Richtplan
Mobilität Karte I

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

Im Bereich des Spitals und Pflegezentrums wird ein Arbeitsplatzgebiet mit hoher Dichte angestrebt, im Bereich des Wagerenhofs eins mit mittlerer Dichte. Damit wird ein Aufzonungspotenzial geschaffen. Für die restlichen Bereiche ist eine mittlere Dichte mit Wohn- und Mischnutzungen vorgesehen. Wobei für einige Bereiche gegenüber der heutigen Zonierung ein Aufzonungspotenzial besteht.

Es besteht ein mehrheitlich hoher Ausbaugrad. Im Bereich der Gleise findet aktuell eine Entwicklung statt. Für die Zonen Oe kann kein Ausbaugrad angegeben werden.

Folgende Pläne sind in diesem Ortsbildteil relevant:
- [x] Richtplan bauliche Dichte
- [ ] Richtplan Siedlungsstrukturen
- [x] Ausbaugrad Zonenplanung

Nutzungsintensivierung

teilweise	Mögliche Aufzonung in den Wohngebieten von 50 % auf 70 %

Abweichungen zur heutigen Planung:

nein	Die rechtsgültige Planung wird weitgehend übernommen

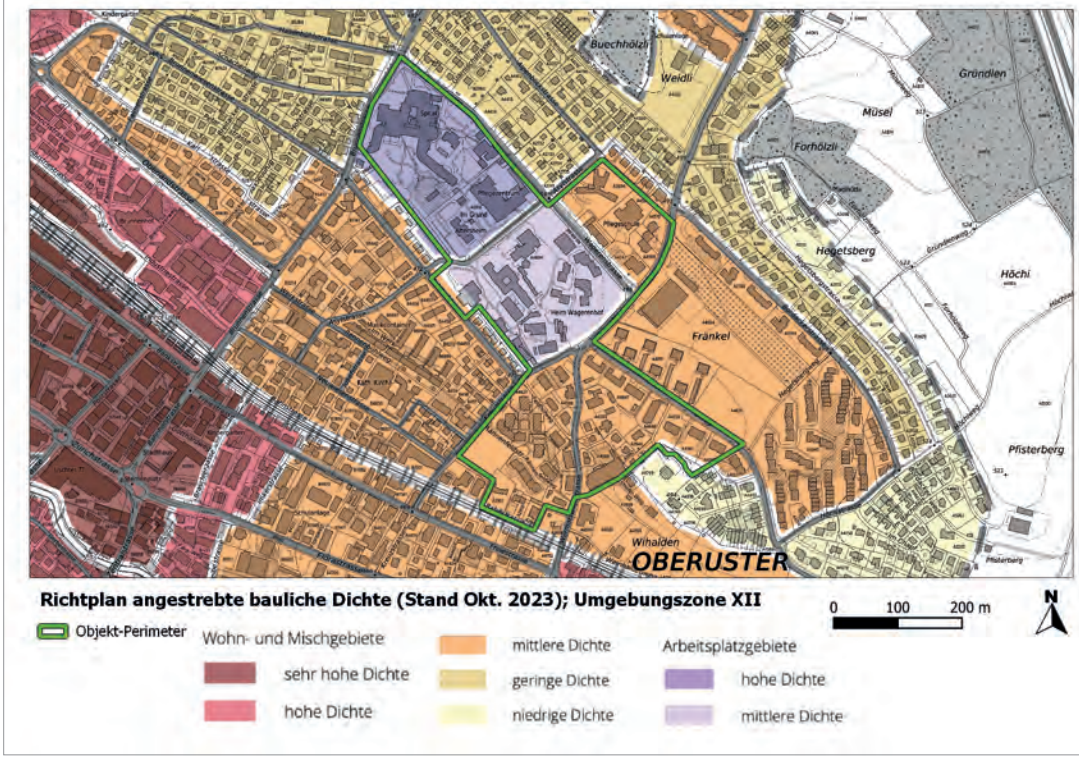


Abb 544:
Richtplan angestrebte bauliche Dichte

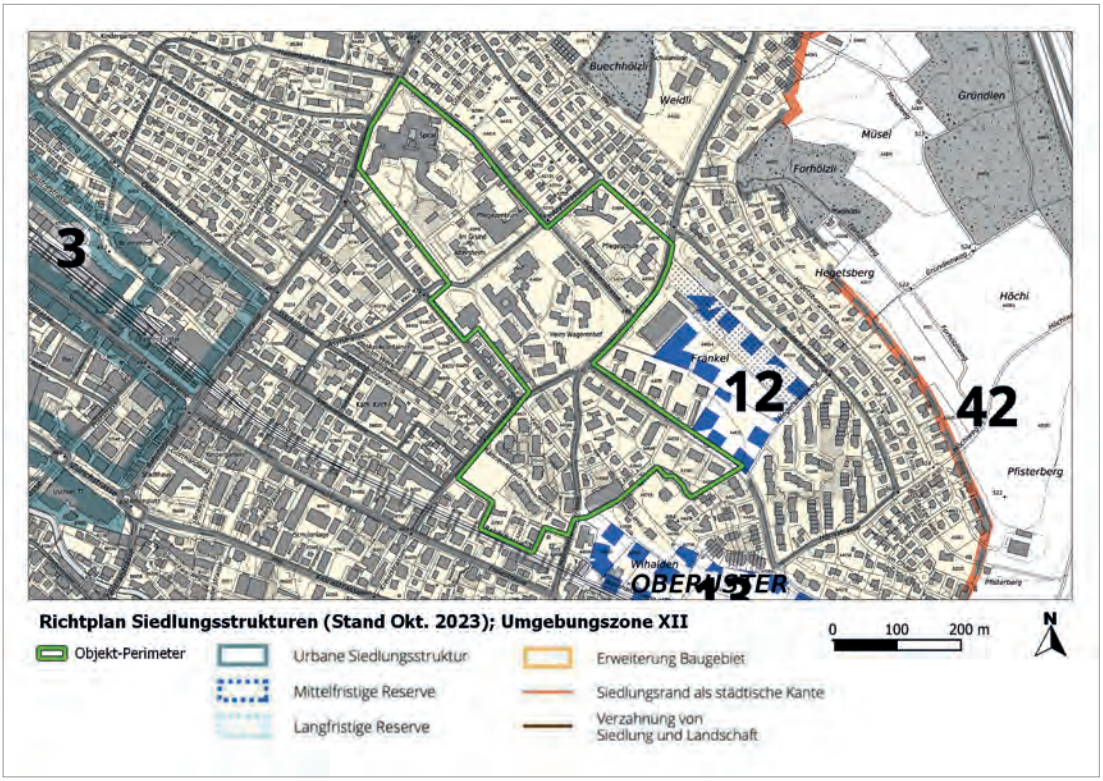


Abb 545:
Richtplan Siedlungsstrukturen

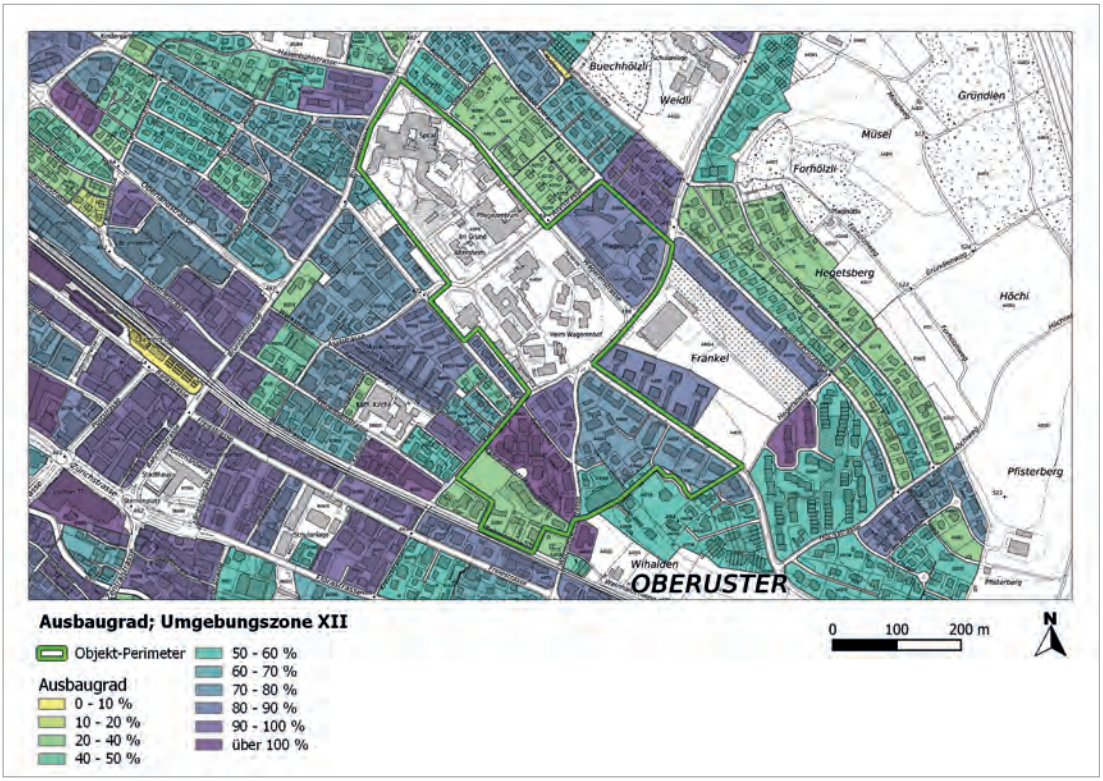


Abb 546:
Ausbaugrad auf der Grundlage der rechtsgültigen Zonenplanung

C Interessenkonflikt und Handlungsbedarf

C1 Bestehen für den Ortsbildteil übergeordnete Instrumente zum Ortsbildschutz?

Für den Ortsbildteil bestehen übergeordnete Instrumente zum Ortsbildschutz. Der Spital- und Heimbereich befindet sich in einem Perimeter für Grünanlagen des INL. Auch gelten in diesem Bereich Sonderbauvorschriften (Sonderbauvorschriften Wageren vom 7.06.1995). Der andere Bereich des Ortsbildteils liegt im Bereich für Arealüberbauungen.

Der Ortsbildteil beinhaltet 4 kommunale Inventarobjekte (öffentliche Bauten mit unterschiedlicher Entstehungszeit). Die Allee entlang dem Talweg ist inventarisiert.

Folgende Pläne sind in diesem Ortsbildteil relevant:

- [x] Inventarisierte und geschützte Objekte
- [x] Baurechtliche Rahmenbedingungen
- [ ] Bauperiode
- [ ] Eigentümerstruktur
- [ ] Detailpläne für die Baugruppen

Übergeordneten Instrumente zum Ortsbildschutz

ja	Spital- und Heimbereich im INL , Sonderbauvorschriften Wageren, inventarisierte Allee Talweg

Denkmalschutz

teilweise	Einzelne Bauten geschützt oder inventarisiert

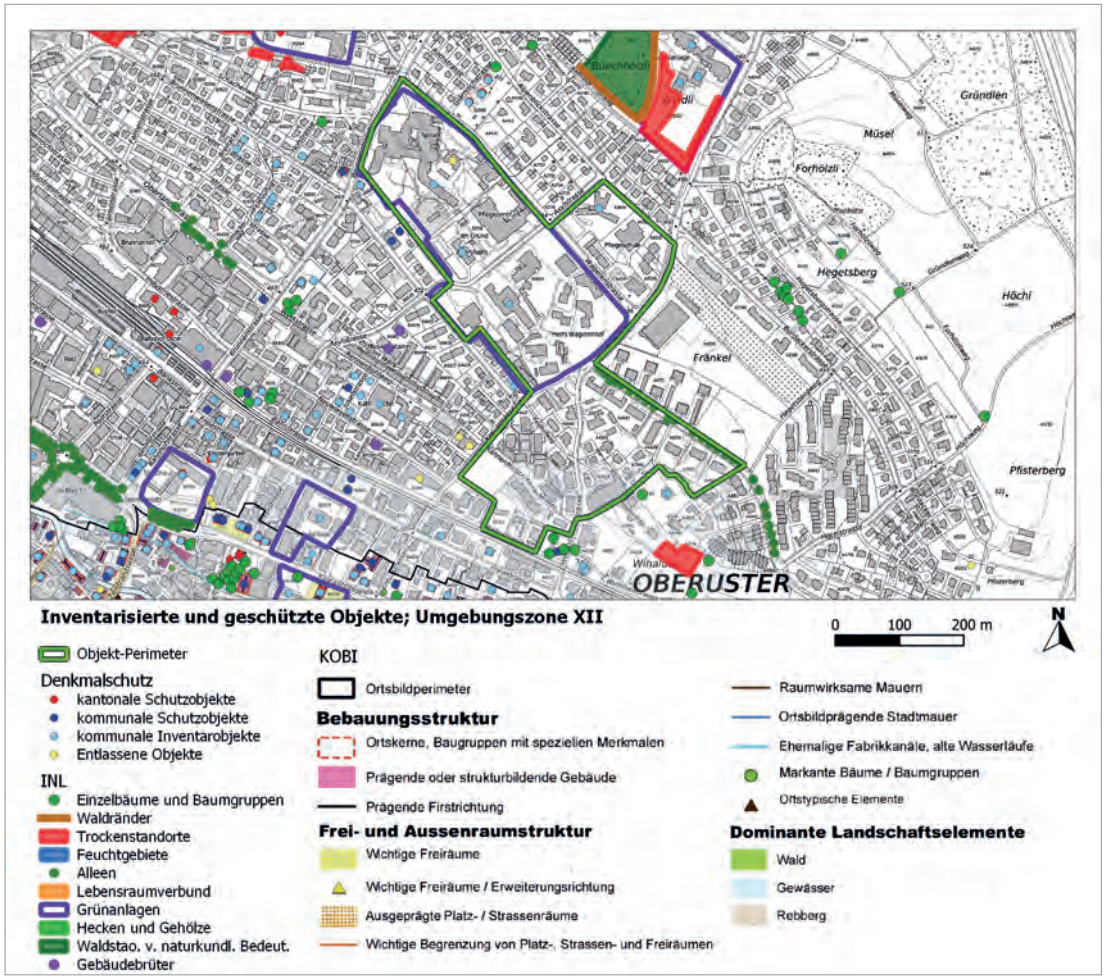


Abb 547:
Inventarisierte und geschützte Objekte

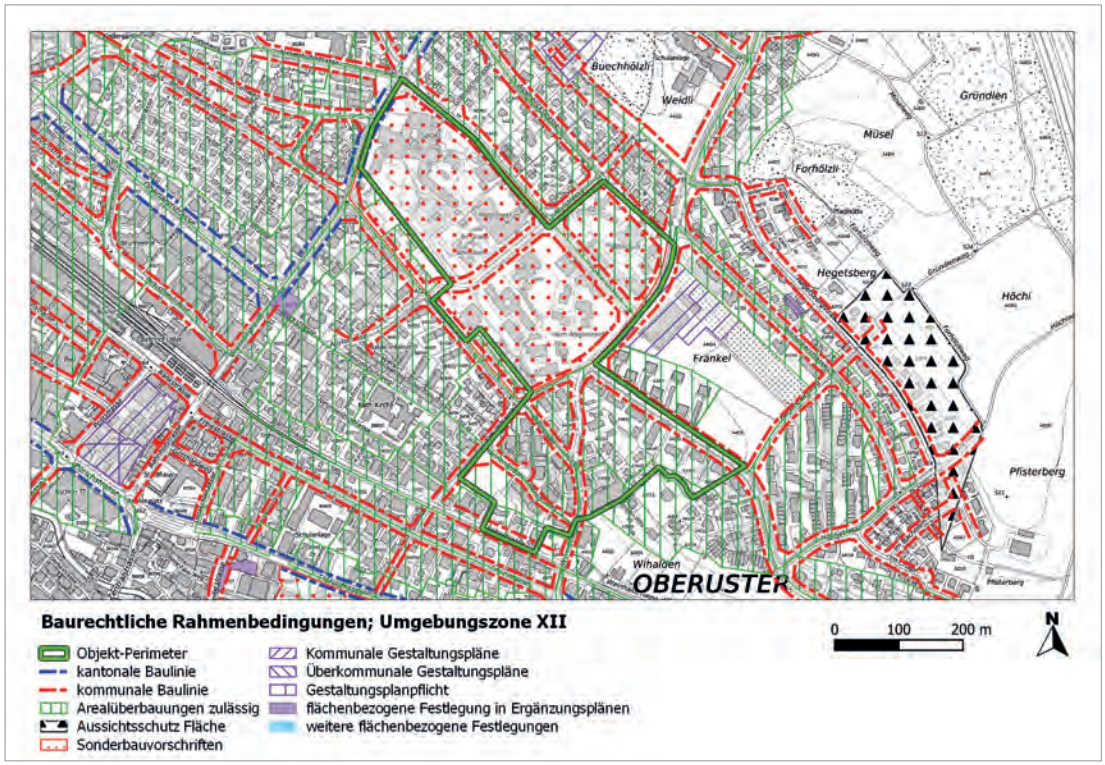


Abb 548:
Baurechtliche Rahmenbedingungen

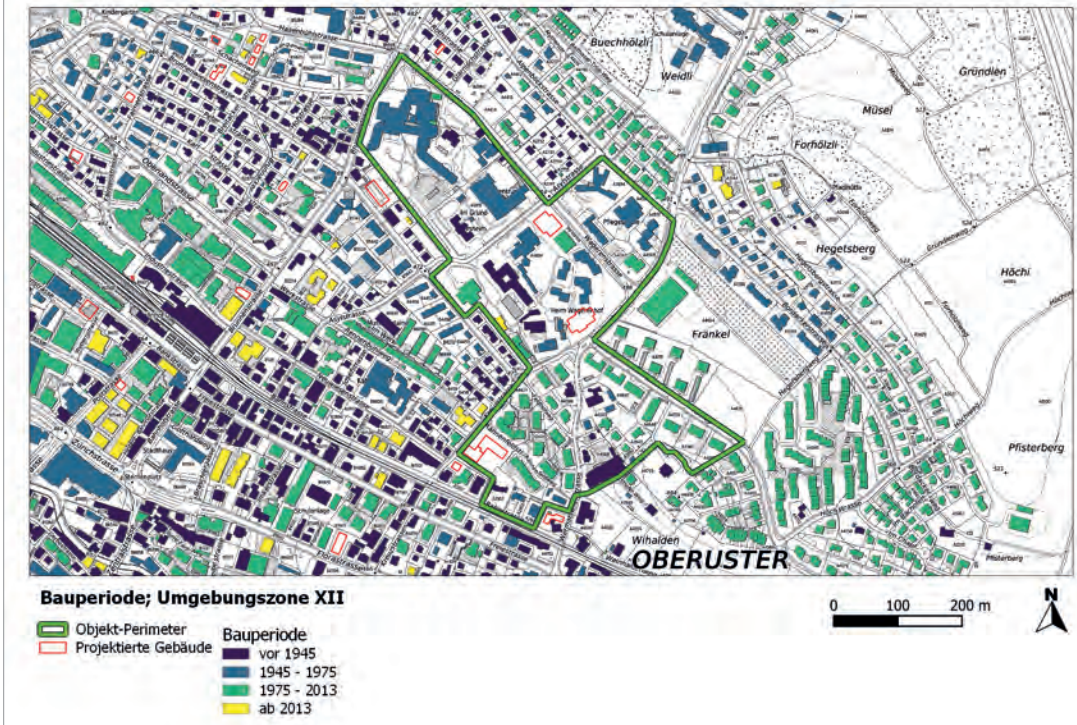


Abb 549:
Bauperiode

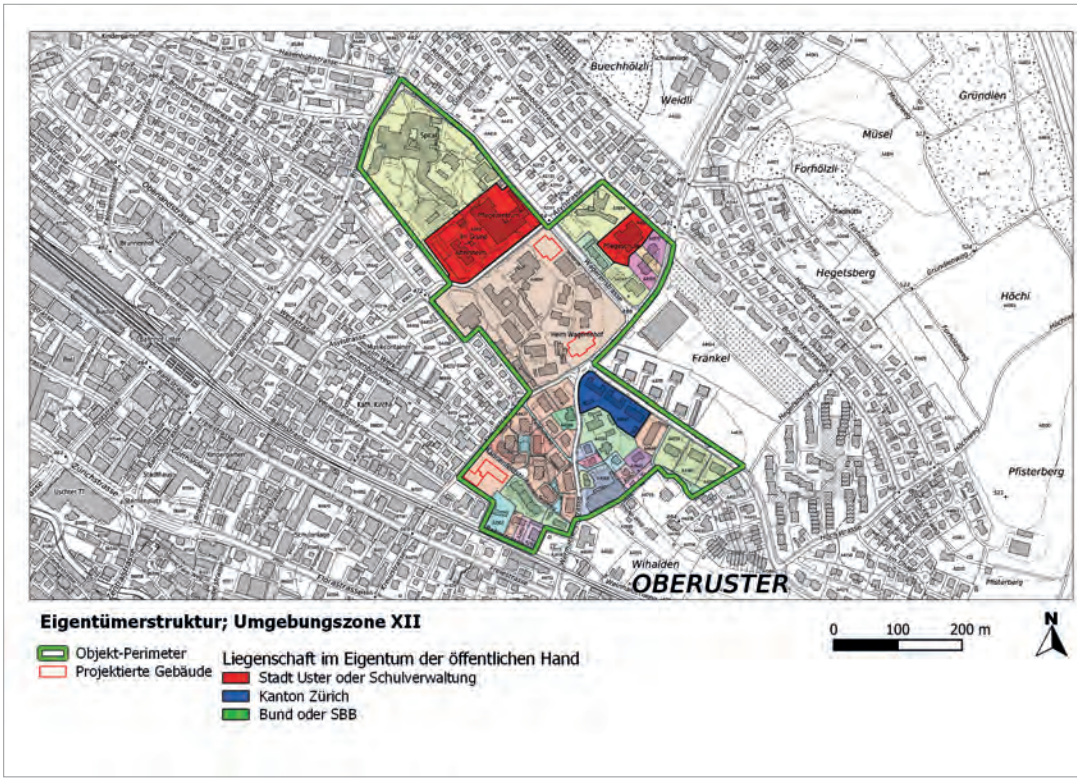


Abb 550:
Eigentümerstruktur

C2 Besteht ein Widerspruch zum Erhaltungsziel des ISOS?

C2.1 Umgebungszone XII (b)

Das ISOS schreibt dem Ortsbildteil eine mässige Bedeutung als bebauter Ortsbildteil zu. Für den Ortsbildteil gilt ein eher tiefes Erhaltungsziel (b).

- *Der Ortsbildteil zeigt grob zwei unterschiedliche städtebauliche Strukturen.*
- *Der westliche Teil enthält das Spital- und Heimareal mit hohem Grünanteil und grossteils öffentliche Nutzungen. Der Spital- und Heimbereich soll auch zukünftig als Arbeitspark mit öffentlichen Nutzungen mit einer hohen bis mittleren Dichte weiterentwickelt werden. Der Richtplan bezeichnet im Teil Landschaft zudem für diesen Bereich eine Parklandschaft.*
- *Der östliche Teil zeigt sich als Wohnquartier. Im ISOS ist dieser Ortsbildteil lediglich als Wohnhäuser, Mehrfamilienhaussiedlungen bezeichnet. Entsprechend soll der Teil der Wohnbebauung als kommunale Siedlungsfläche mit mittlerer Dichte weiterhin bestehen.*

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

- *Die Grünraumqualitäten innerhalb des Spital- und Heimareals können mit der Inventarisierung als Grünraum im INL sowie der Bezeichnung im Richtplan als Parklandschaft gesichert werden. Bei einer Erweiterung der Spitalgebäude sind die Qualitäten des Grünraums aufgrund der Aussagen des ISOS und der kommunalen Inventarisierung im INL zu berücksichtigen. Die im Richtplan vorgesehene hohe Dichte steht im Widerspruch zu den vorher erwähnten Inventaren.*
  Das ISOS-Erhaltungsziel wird im Richtplan nicht berücksichtigt.
- *Im östlichen Ortsbildteil bezeichnet das ISOS die Nutzung als Wohnquartier als wesentliche Eigenschaft für die angrenzenden Ortsbildteile. Diese Funktion kann durch die im Richtplan aufgeführten Vorgaben erfüllt werden.*
  Das ISOS-Erhaltungsziel wird im Richtplan berücksichtigt.

ISOS - Erhaltungsziel

b	„Erhalten der Eigenschaften“ Erhalten der Eigenschaften, die für die angrenzenden Ortsbildteile wesentlich sind

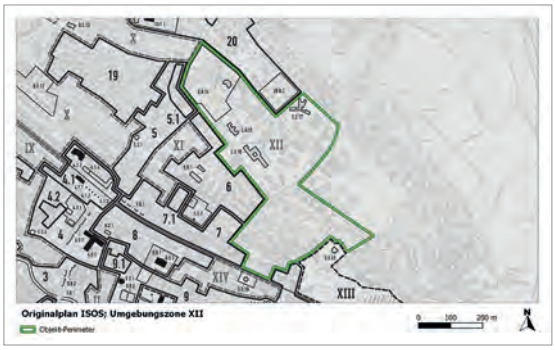
Widerspruch der rechtsgültigen Planung und des Richtplans zum ISOS-Erhaltungsziel

teilweise	Der Ortsbildteil weist teilweise einen Widerspruch auf

D Fazit und Empfehlungen

D1 Kommunale Einschätzung

U-Zo XII: Bebauung am Hang des Rehbüels, Wohnhäuser, Mehrfamilienhaussiedlungen, verschiedene Spital- und Heimareale, v. a. 2. H. 20. Jh.



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:

→ *Anpassung der Nutzungsintensität im Richtplan als mittlere Dichte im Bereich der Spitalbauten. Aufgrund des Eintrags „geplante Parklandschaft" ist eine hohe Dichte eher nicht möglich (Steht im Widerspruch zur Entwicklungsstrategie der Stadt Uster)*

→ *Anpassung des Richtplaneintrags L3.34, Entwicklung in Abhängigkeit zu ISOS stellen*

D3 Vorschläge für die Umsetzung:

→ *Zur Förderung der Qualitäten als Wohnquartier wird eine Sicherung bzw. Aufwertung der Aussenraumqualitäten empfohlen. Dies bezieht sich auf Massnahmen zur Förderung der Biodiversität und des Grünanteils sowie die Attraktivität des Strassenraums*

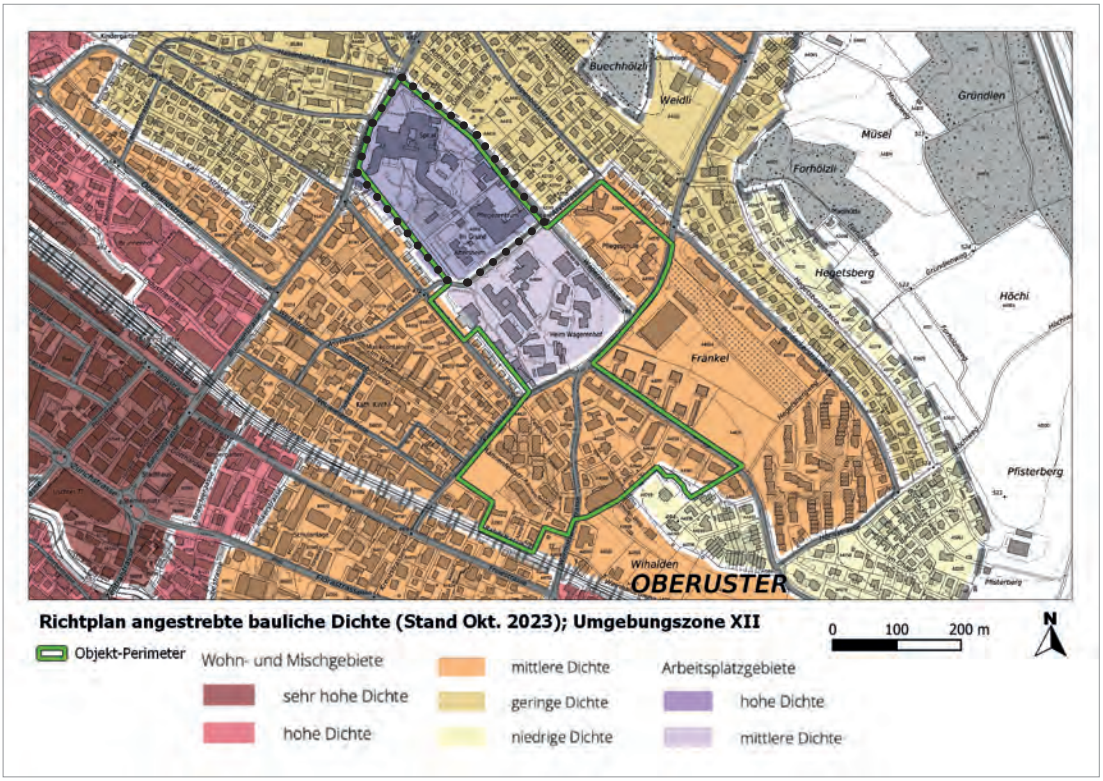


Abb 551:
Vorschlag:
Richtplan angestrebte
bauliche Dichte

U-Zo XIII - Wihalden

Abb 552: 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:
ISOS Uster,
2. Fassung März.2012,
S. 27

U-Zo XIII: Hangfuss mit Wiesenland, Nutzgärten und Stallscheune, im oberen Bereich Villa und von Bäumen umgebenes Chalet, 1920/30er-Jahre

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

Legende:
- Besondere Qualitäten
- Gewisse Qualitäten
- Ohne besondere Qualitäten

U-Zo XIII: Hangfuss mit Wiesenland, Nutzgärten und Stallscheune, im oberen Bereich Villa und von Bäumen umgebenes Chalet, 1920/30er-Jahre

0.0.18	Ehem. Fabrikantenvilla, zweigeschossiger Bau mit Walmdach, 1928	Hinweis

Quelle:
ISOS Uster,
2. Fassung März.2012,
S. 21

Abb 553:
Luftbild

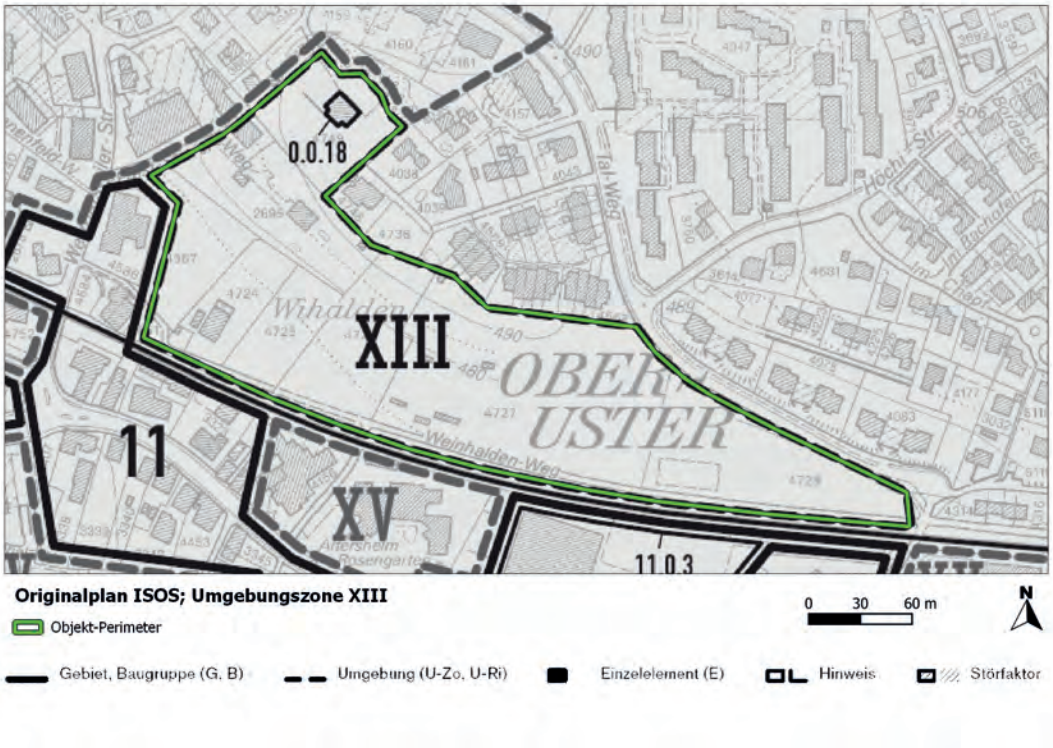


Abb 554:
Originalplan ISOS

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

Der Ortsbildteil liegt grossteils in der Reservezone. Der nördliche Bereich am Ernst-Stiefel-Weg befindet sich in der Wohnzone W2/30.

Der ISOS-Ortsbildteil hat sich nicht verändert.

Veränderungen:

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

Auswirkungen der Veränderungen:

nein	Es wurden keine Neubauten im Ortsbildteil erstellt

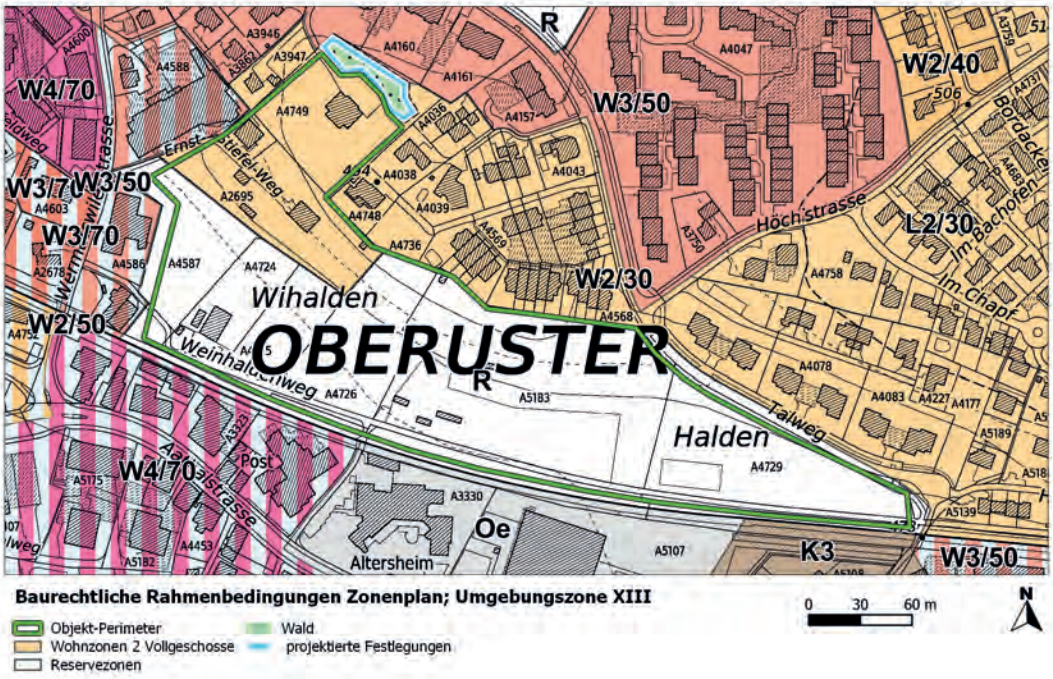


Abb 556:
Zonenplan

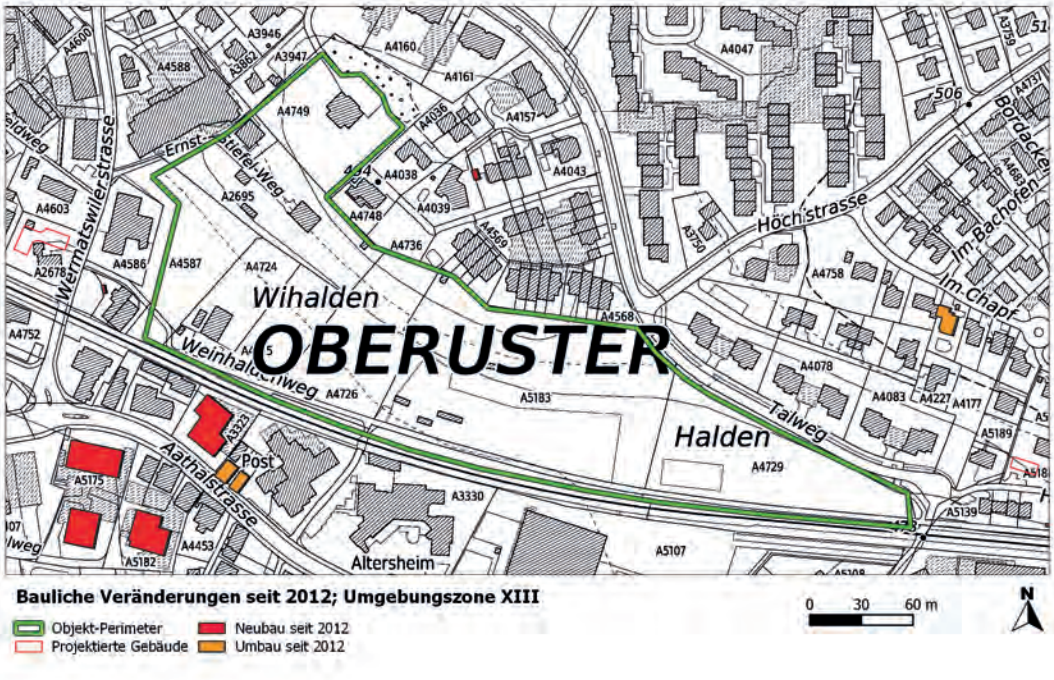


Abb 555:
Veränderungen seit 2012 und bewilligte Bauprojekte

B Entwicklungsabsichten nach Richtplan Siedlung

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

Der südliche Teil des Gebiets, ausserhalb der heutigen Bauzone, wird als mittelfristige Reserve Wihalden im Richtplan bezeichnet. Es wird ein Handlungsauftrag zur Prüfung der Mobilisierung in Abstimmung mit dem ISOS gemacht. Bei einer Einzonung sollen qualitätssichernde Massnahmen getroffen werden. Ein Teilbereich nördlich der Reservezone wird als landschaftlich empfindliche Lage bezeichnet und es sollen qualitätssichernde Bestimmungen in der BZO aufgenommen werden.

Gemäss Landschaftsrichtplan soll im Zuge der Aktivierung der Reservezone Wihalden gebietsübergreifende Freiräume geschaffen werden. Art und Ausdehnung der Überbauung soll mit einem qualitätssichernden Verfahren ausgelotet werden.

Folgende Pläne sind in diesem Ortsbildteil relevant:
- Richtplan Siedlung Karte I
- Richtplan Landschaft
- Richtplan Verkehr

Entwicklungsabsicht

nein	Keine unmittelbare Entwicklungsabsicht. Mittelfristig Prüfung der Mobilisierung dieser Reserve

Abweichungen zur heutigen Planung:

nein	Die rechtsgültige Planung wird weitgehend übernommen

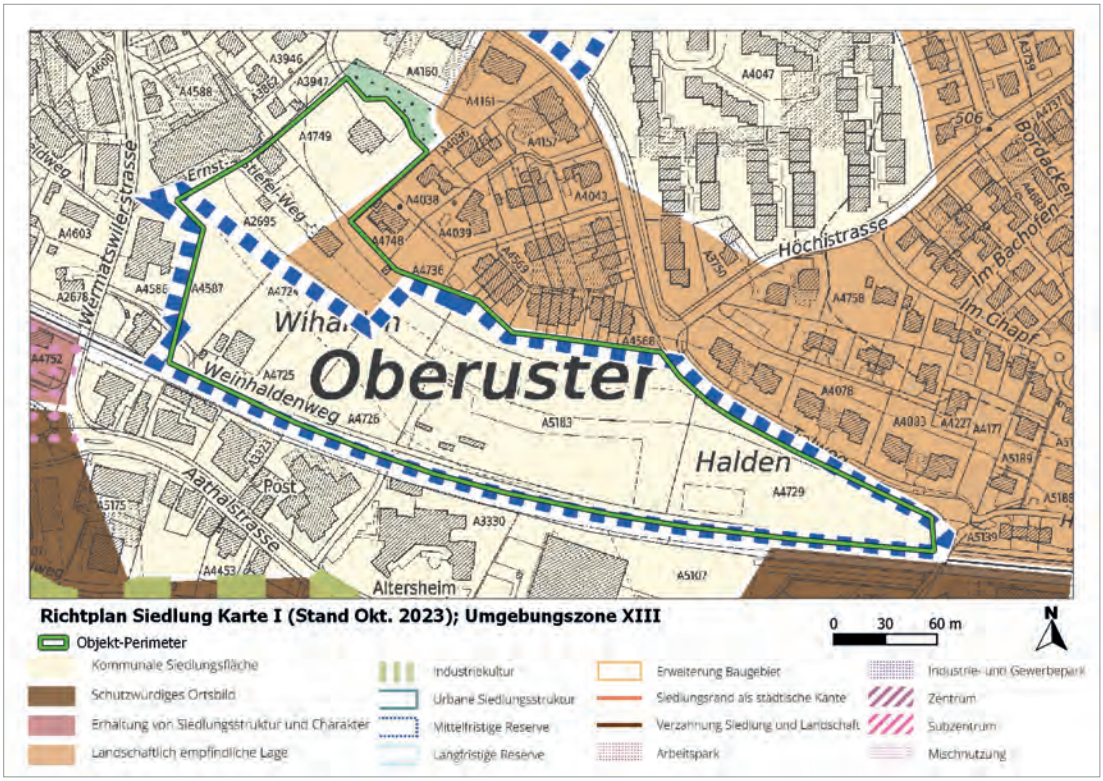


Abb 557: Richtplan Siedlung Karte I

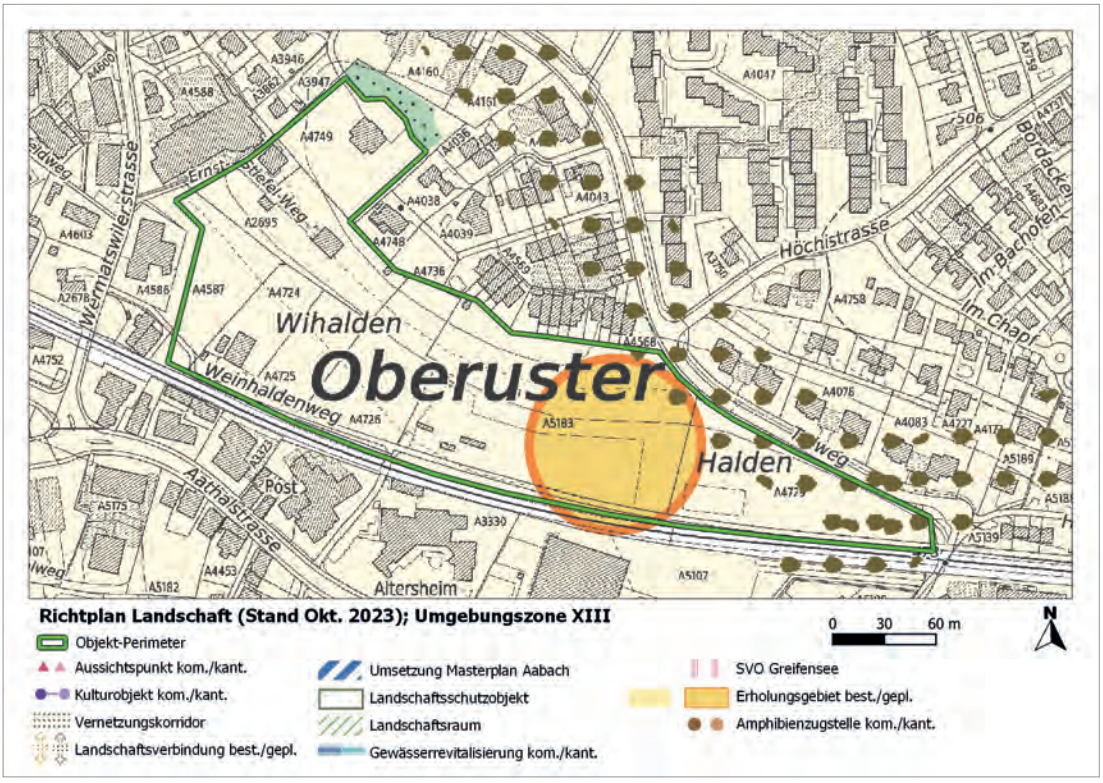


Abb 558:
Richtplan
Landschaft

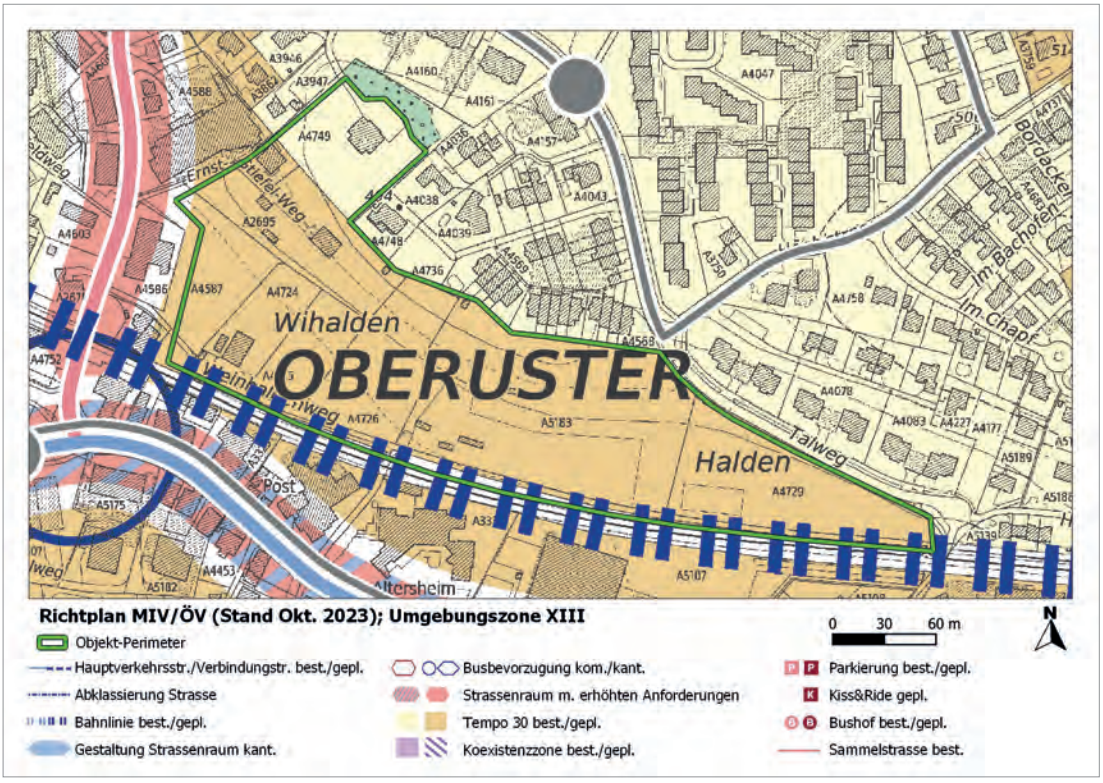


Abb 559:
Richtplan
Mobilität Karte I

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

Südlich des Ernst-Stiefel-Wegs wird eine mittlere Dichte angestrebt, nördlich eine niedrige. Damit wird ein Aufzonungspotenzial geschaffen.

Der Ausbaugrad ist eher tief und liegt im Bereich der Bauzonen bei 50 - 60 %.

Folgende Pläne sind in diesem Ortsbildteil relevant:

- [x] Richtplan bauliche Dichte
- [ ] Richtplan Siedlungsstrukturen
- [x] Ausbaugrad Zonenplanung

Nutzungsintensivierung

ja	Intensive Nutzung mit Ausnutzungsziffer von mind. 50 %, im Bereich der Reservezone (nach Einzonung)

Abweichungen zur heutigen Planung:

nein	Die rechtsgültige Planung wird weitgehend übernommen

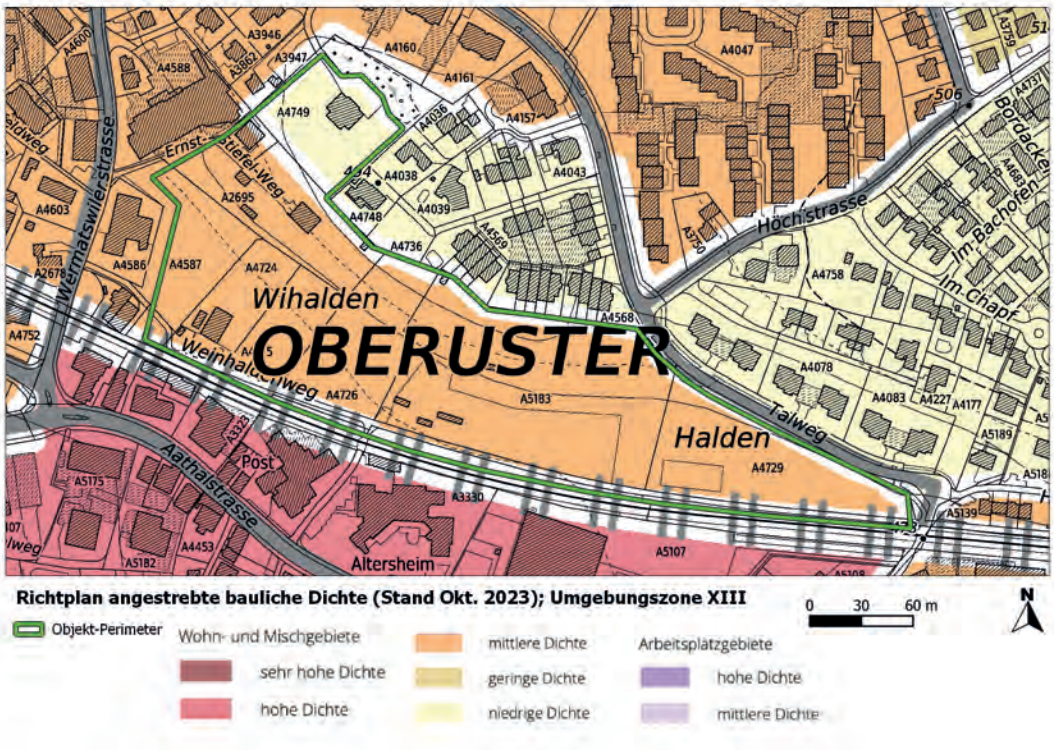


Abb 560:
Richtplan angestrebte bauliche Dichte

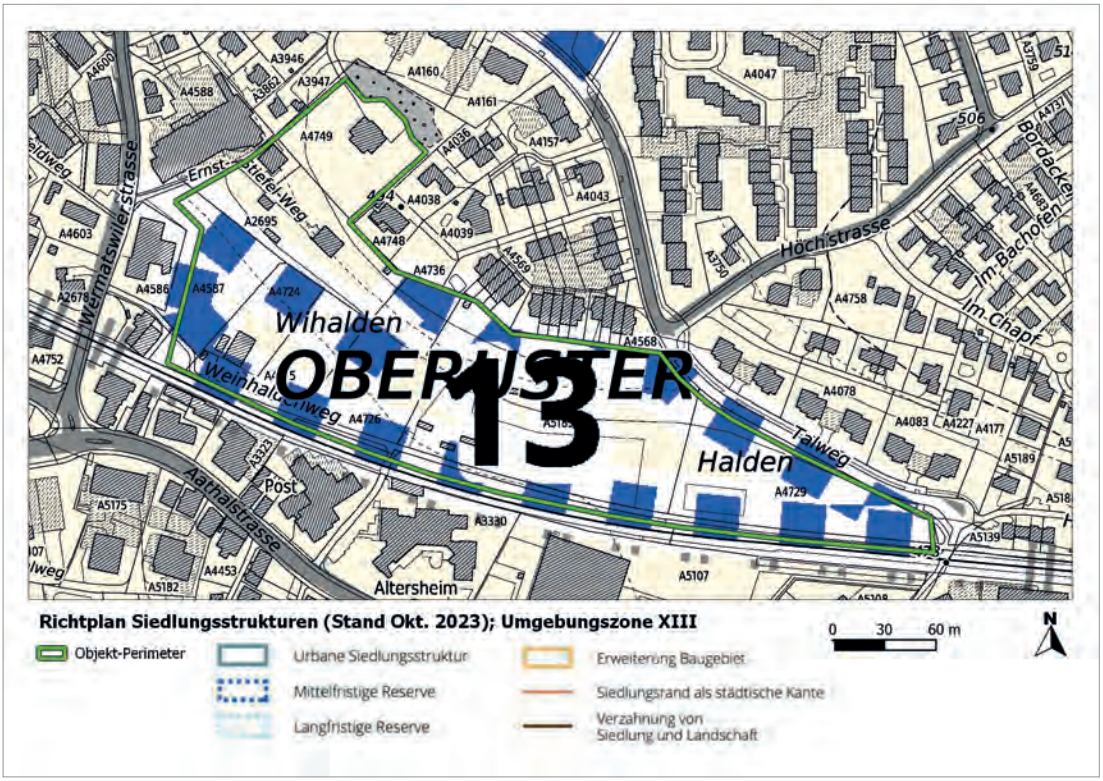


Abb 561:
Richtplan Siedlungsstrukturen

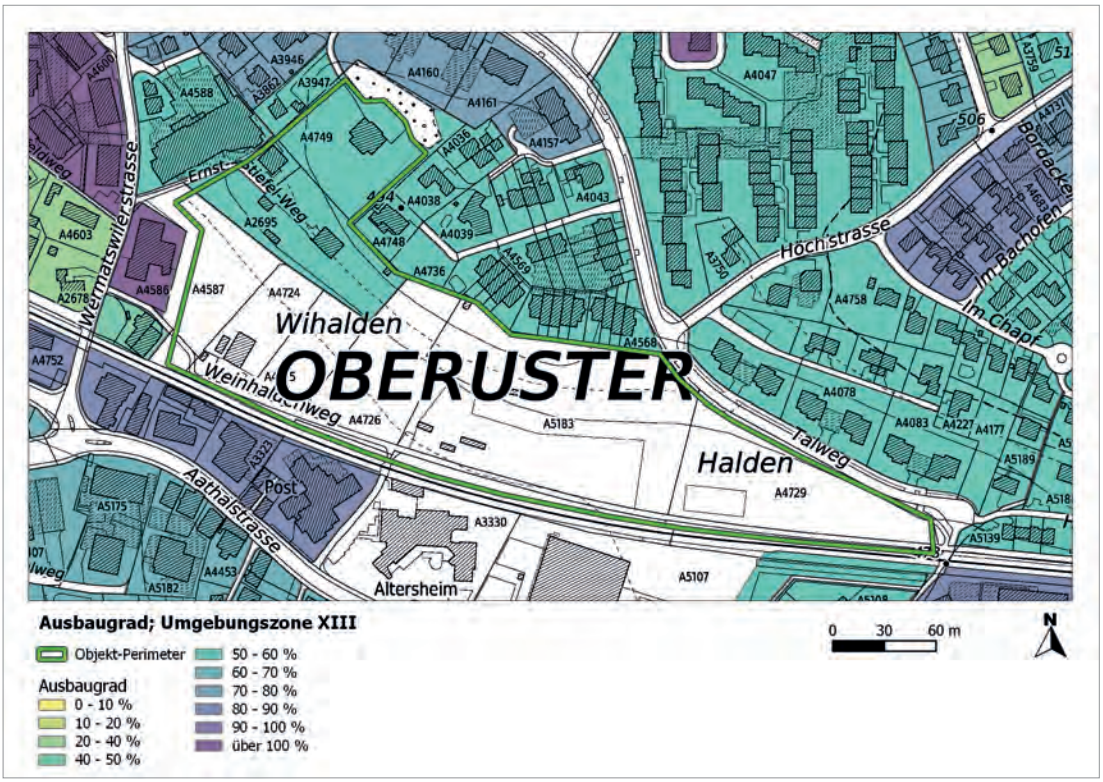


Abb 562:
Ausbaugrad auf der Grundlage der rechtsgültigen Zonenplanung

C Interessenkonflikt und Handlungsbedarf

C1 Bestehen für den Ortsbildteil übergeordnete Instrumente zum Ortsbildschutz?

Für den Ortsbildteil bestehen keine übergeordneten Instrumente zum Ortsbildschutz. Der eingezonte Teil liegt im Bereich für Arealüberbauungen.
Lediglich die Villa ist ein kommunales Schutzobjekt. Ein kleiner Bereich wird als Trockenstandort im Inventar der Natur- und Landschaftsschutzobjekte (INL) verzeichnet.

Folgende Pläne sind in diesem Ortsbildteil relevant:

- [x] Inventarisierte und geschützte Objekte
- [x] Baurechtliche Rahmenbedingungen
- [ ] Bauperiode
- [ ] Eigentümerstruktur
- [ ] Detailpläne für die Baugruppen

Übergeordneten Instrumente zum Ortsbildschutz

teilweise	Trockenstandort im INL

Denkmalschutz

teilweise	Einzelner Bau geschützt

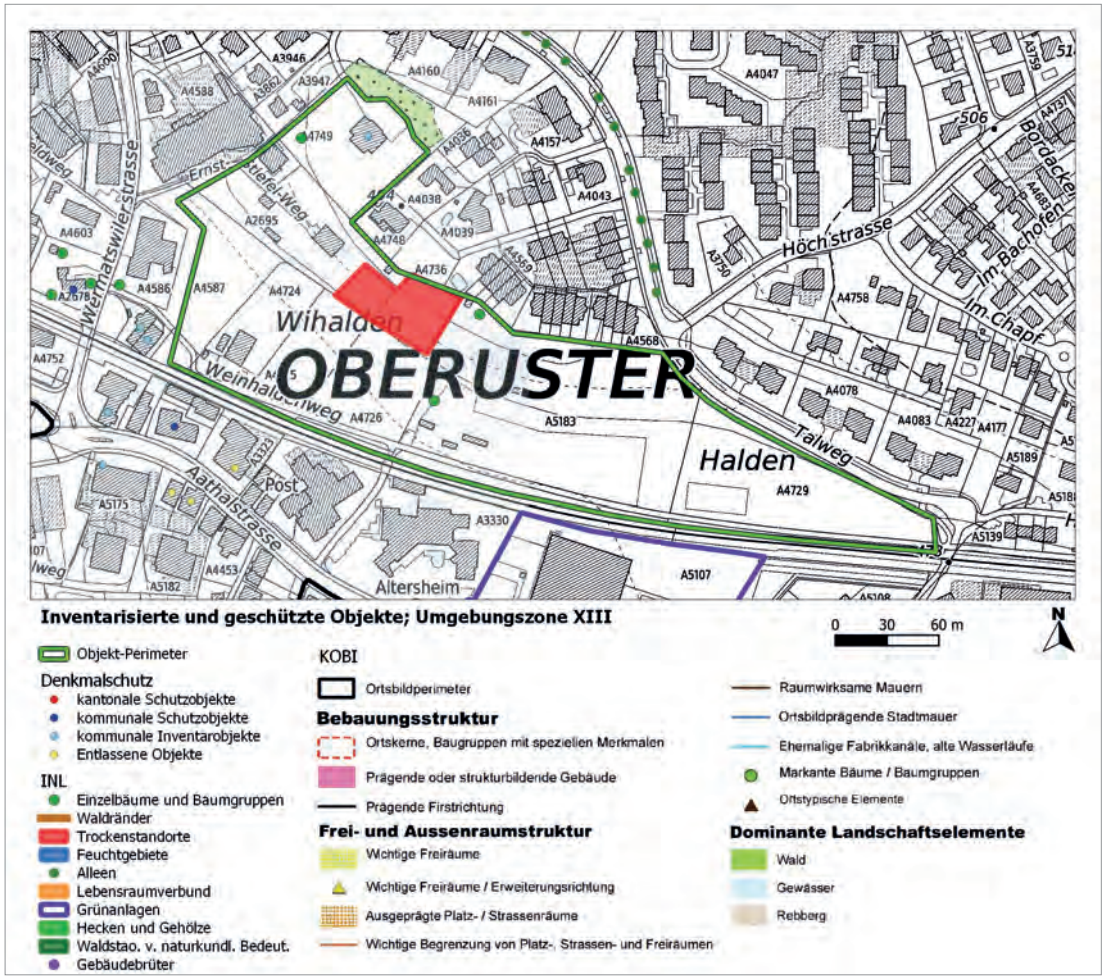


Abb 563:
Inventarisierte und geschützte Objekte

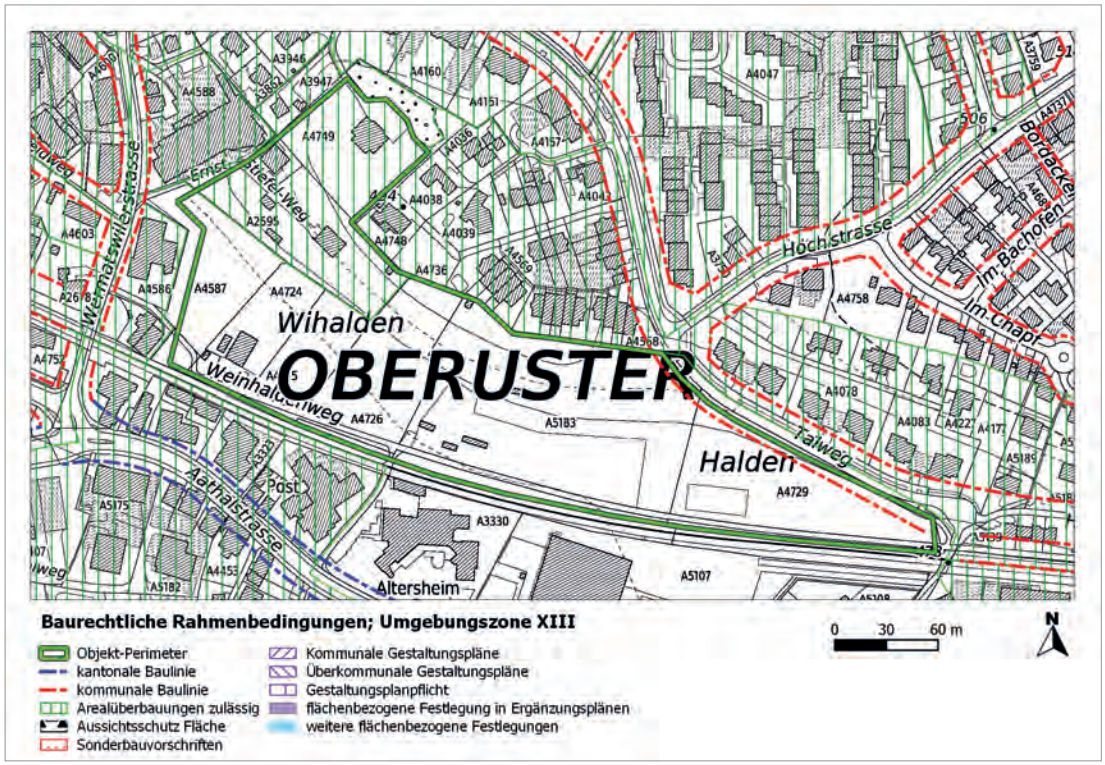


Abb 564:
Baurechtliche Rahmenbedingungen

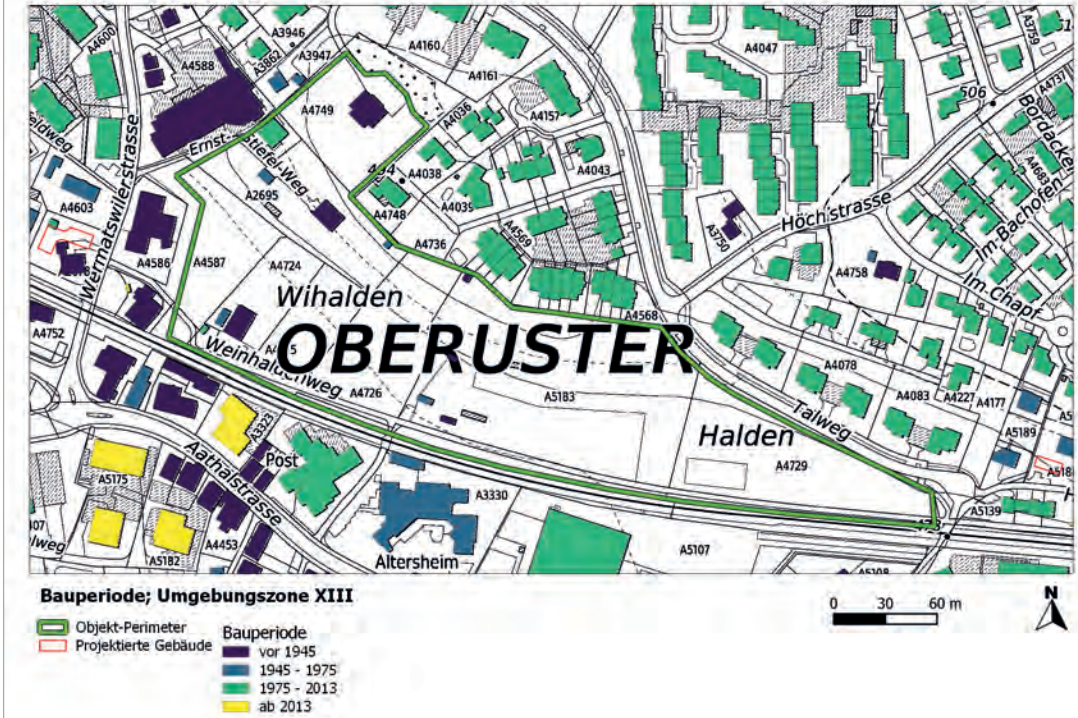


Abb 565:
Bauperiode

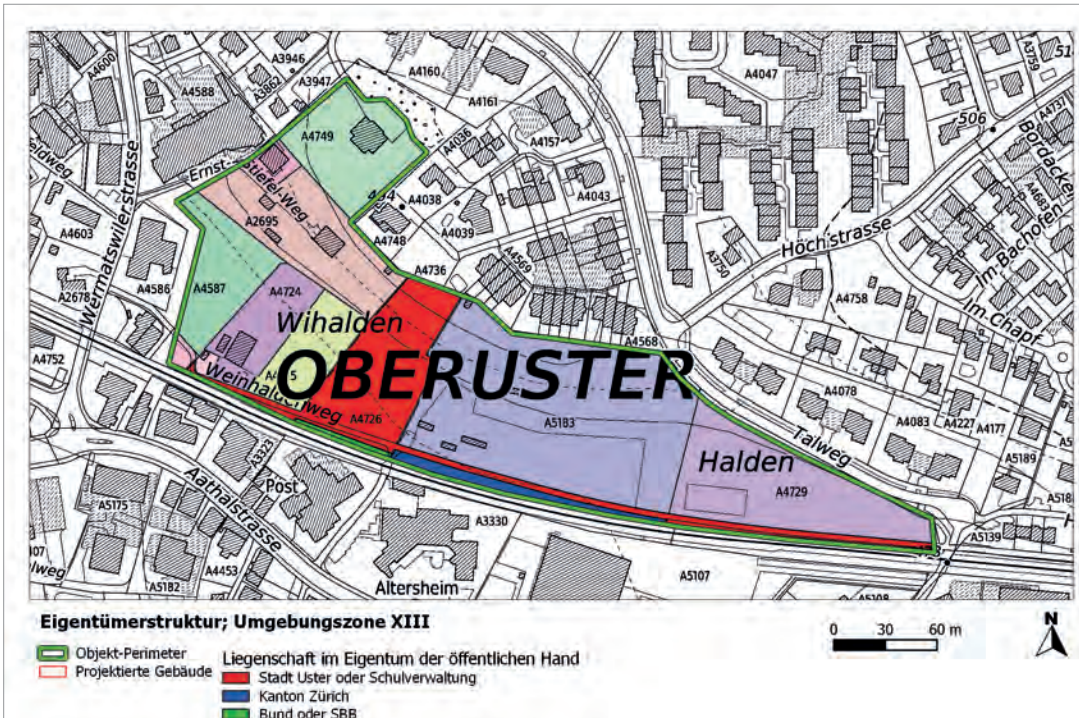


Abb 566:
Eigentümerstruktur

C2 Besteht ein Widerspruch zum Erhaltungsziel des ISOS?

C2.1 U-Zo XIII (a)

Das ISOS schreibt dem Ortsbildteil eine hohe Bedeutung zu. Für den Ortsbildteil gilt ein hohes Erhaltungsziel (a).

- *Der Ortsbildteil zeigt sich als weitgehend unbebaute Wiese mit Baumgruppen. Im Richtplan ist diese Wiese als mittelfristige Reserve mit mittlerer Dichte verzeichnet. Die Wiese wird als zukünftiges Bauland gesehen.*
- *Für den Bereich entlang des Ernst-Stiefel-Wegs zeigt sich eine lockere Bebauung mit grossem Baumbestand. Der Richtplan sieht für diese eher kleine Baugruppe eine mittlere Dichte vor. Der Richtplan sieht hier eine Nutzungsintensivierung vor. Die heute grosszügigen grünen Aussenräume werden durch diese Planung zukünftig geschmälert.*

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

- *Die weitgehend unbebaute Wiesenfläche (Reservezone) wird nach Richtplan in der Zukunft bebaut. Hier besteht ein Konflikt mit den Vorgaben des ISOS zum Erhalt der Beschaffenheit als Kulturland und Freifläche.* ***Das ISOS-Erhaltungsziel wird im Richtplan nicht berücksichtigt.***
- *Die Grünraumqualitäten am Erst-Stiefel-Weg (Bauzone) mit altem Baumbestand können mit der angedachten baulichen Dichte nicht sichergestellt werden.* ***Das ISOS-Erhaltungsziel wird im Richtplan nicht berücksichtigt.***

ISOS - Erhaltungsziel

a	„Erhalten der Beschaffenheit als Kulturland oder Freifläche“ Die für das Ortsbild wesentliche Vegetation und Altbauten bewahren, störende Veränderungen beseitigen

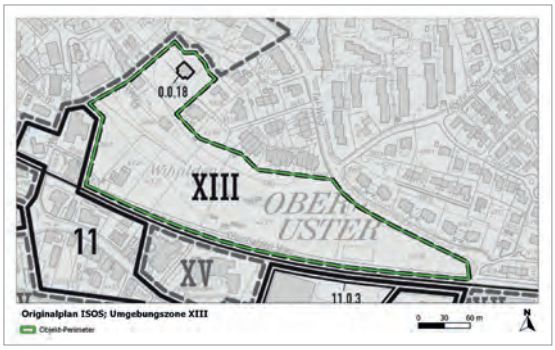
Widerspruch der rechtsgültigen Planung und des Richtplans zum ISOS-Erhaltungsziel

ja	Der Ortsbildteil weist einen Widerspruch auf

D Fazit und Empfehlungen

D1 Kommunale Einschätzung

U-Zo XIII: Hangfuss mit Wiesenland, Nutzgärten und Stallscheune, im oberen Bereich Villa und von Bäumen umgebenes Chalet, 1920/30er-Jahre



Erhaltungsziel a

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:

→ *Richtplananpassung im Bereich des Ernst-Stiefel-Wegs von einer mittleren Dichte auf eine geringe Dichte (Erhalt der heutigen Dichte W2/30) und Ausdehnung des Gebiets landschaftlich empflindliche Lage*

→ *Richtplananpassung im Bereich der Wiesenfläche durch den Verzicht auf die mittelfristige Reservezone und Anpassung des Richtplan Landschaft durch Ausweitung des Bereichs Geplantes Erholungsgebiet*

D3 Vorschläge für die Umsetzung:

→ *Zur Wahrung der wertvollen Gartenbereiche und des alten Baumbestandes entlang des Ernst Stiefel-Wegs wird empfohlen entsprechende Massnahmen in der Revision der Nutzungsplanung zu integrieren. Inventarisierung der Baumgruppe.*

→ *Verzicht auf die Reservezone im Bereich des Wieslands und Zonierung als Nichtbauzone (F, LW, E)*

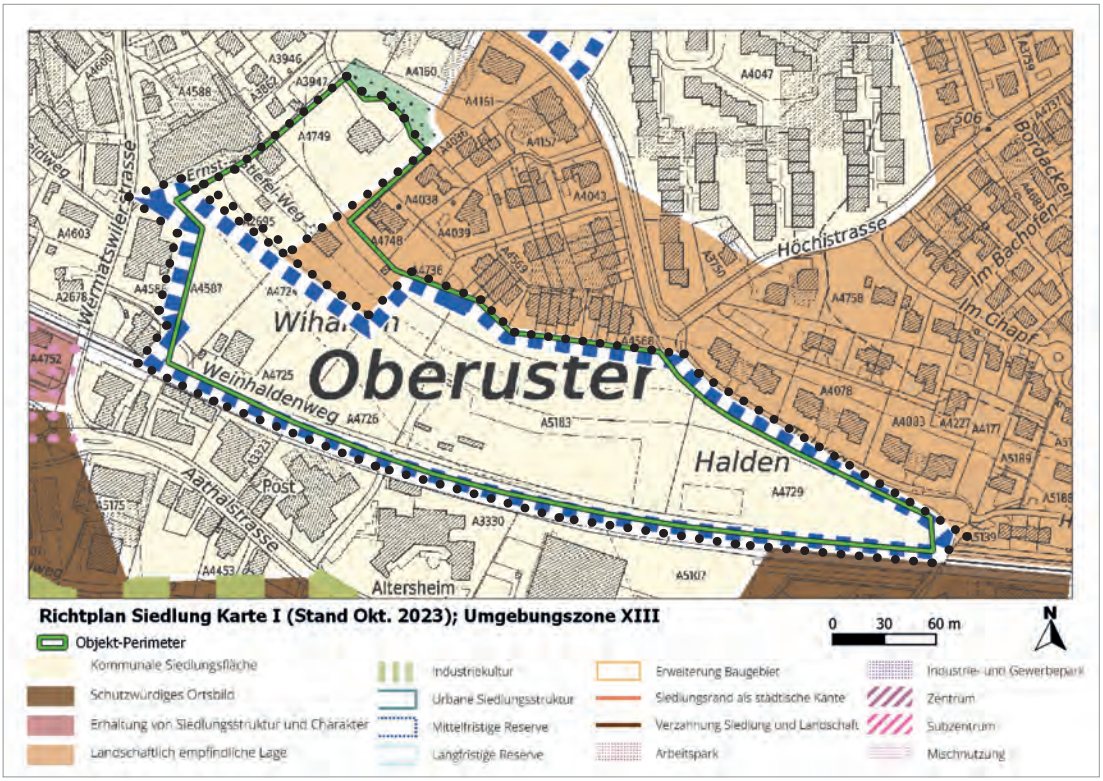


Abb 568:
Vorschlag:
Richtplan
Siedlung Karte I

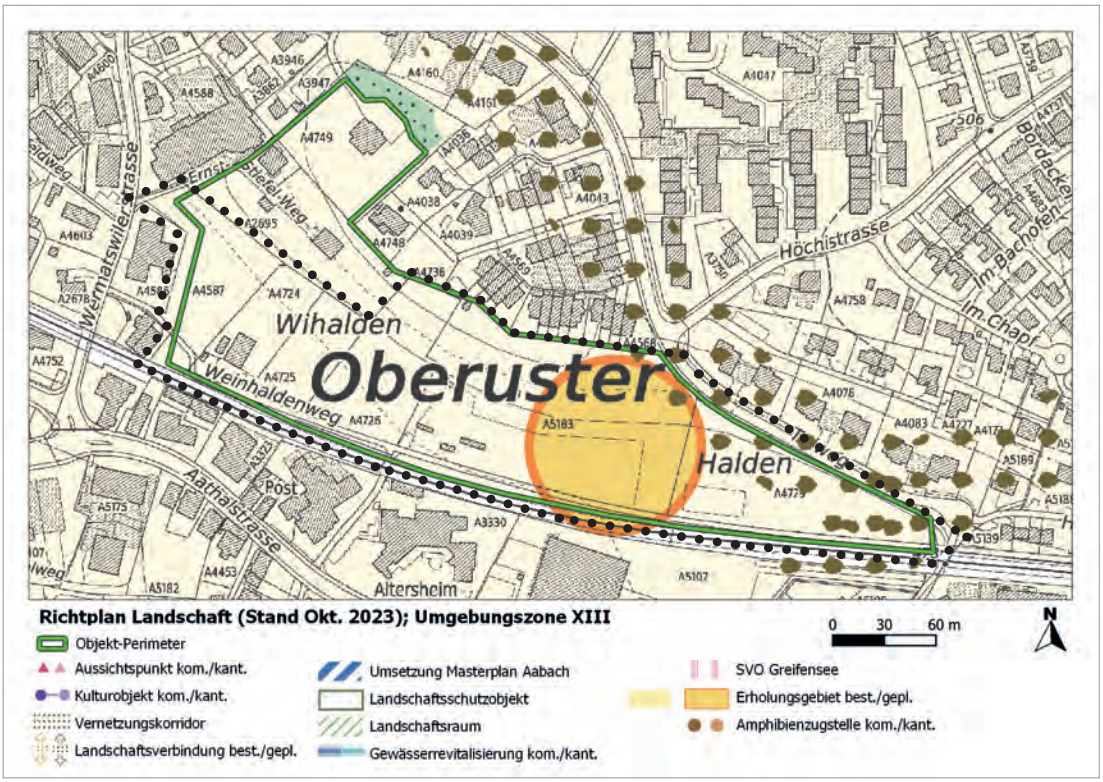


Abb 567:
Vorschlag:
Richtplan
Landschaft

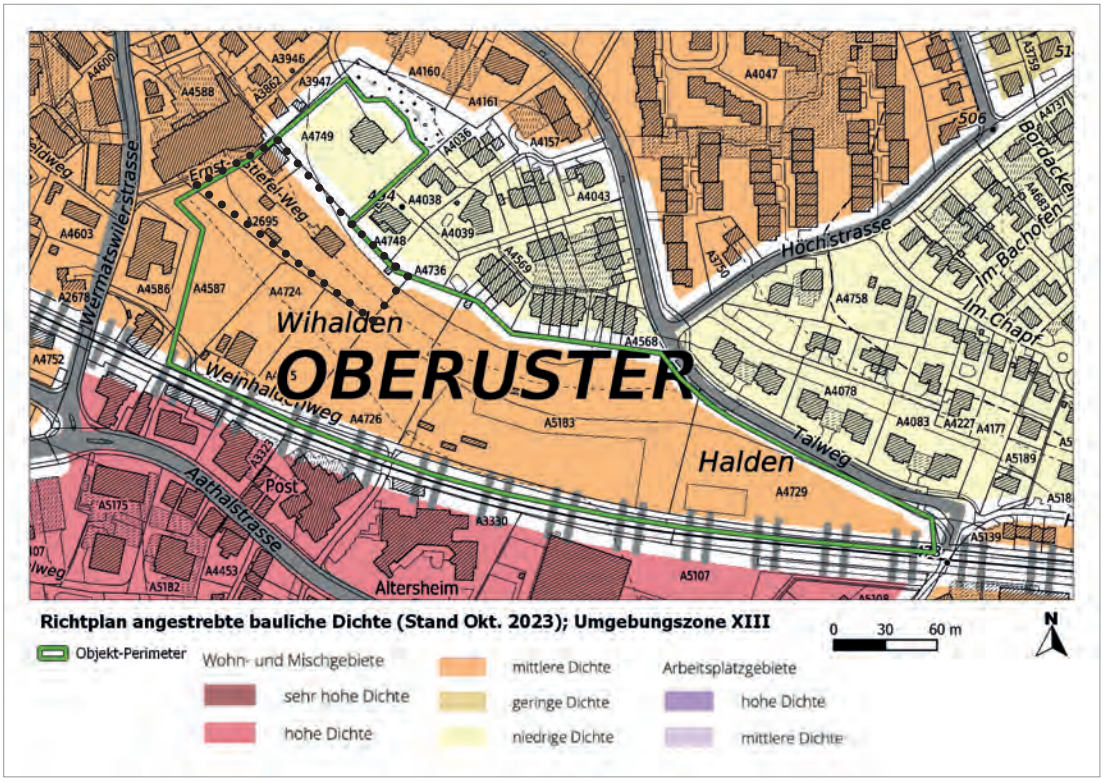


Abb 569:
Vorschlag:
Richtplan angestrebte bauliche Dichte

U-Zo XIV - Bebauung an der Freiestrasse

Abb 570: ISOS Uster 5745 Übersichtsplan

A Beschreibung des ISOS und Darstellung der Veränderungen seit der Aufnahme

A1 Würdigung des Ortsbildteils nach ISOS

Die nach Osten parallel zur Bahnlinie verlaufende Freiestrasse entstand 1862 und verband Oberuster mit dem Bahnhof, die schnurgerade Verbindung Richtung Niederuster – heute die Post- und der Anfang der Seestrasse – wurde in den Jahren 1879–84 erstellt. (Quelle I)

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). (...) Von der Freiestrasse zweigen rechtwinklig nach Südwesten mehrere Querachsen ab, die in die Florastrasse münden. (Quelle II)

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

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

U-Zo XIV: Bebauung an der Freiestrasse, vorwiegend Wohnhäuser, E. 19.–A. 21. Jh.

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

Legende:
X Besondere Qualitäten
/ Gewisse Qualitäten
Ohne besondere Qualitäten

U-Zo XIV: Bebauung an der Freiestrasse, vorwiegend Wohnhäuser, E. 19.–A. 21. Jh.

0.0.19	Villa mit Kreuzgiebel und ehem. Nebengebäude in baumbestande-nem Garten, um 1900	Hinweis

Quelle:
ISOS Uster,
2. Fassung März.2012,
S. 21

Abb 571:
Luftbild

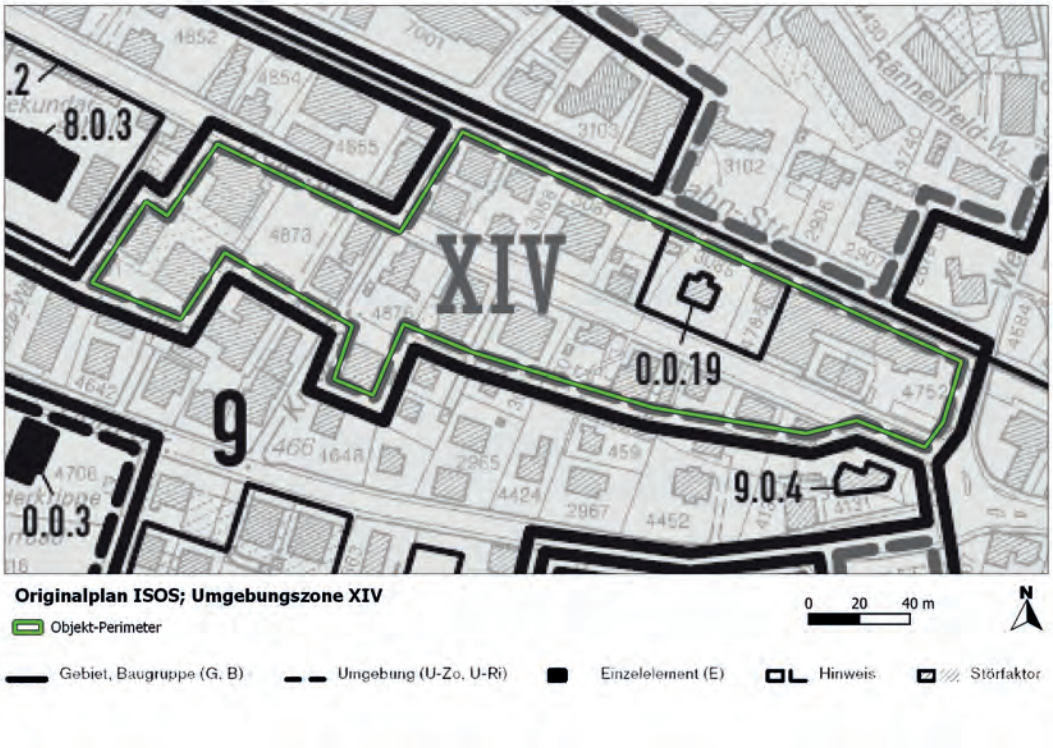


Abb 572:
Originalplan ISOS

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

Der Ortsbildteil befindet sich umfänglich in der Wohnzone mit Gewerbeerleichterung W2/50.

Der ISOS-Ortsbildteil hat sich seit der ISOS-Aufnahme nicht verändert. Die orthogonale Bebauung mit vereinzelt altem Baumbestand im Bereich der Villa ist trotz eines Neubaus noch immer erhalten. Der Neubau verändert die Qualitäten des Ortsbildteils nicht.

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

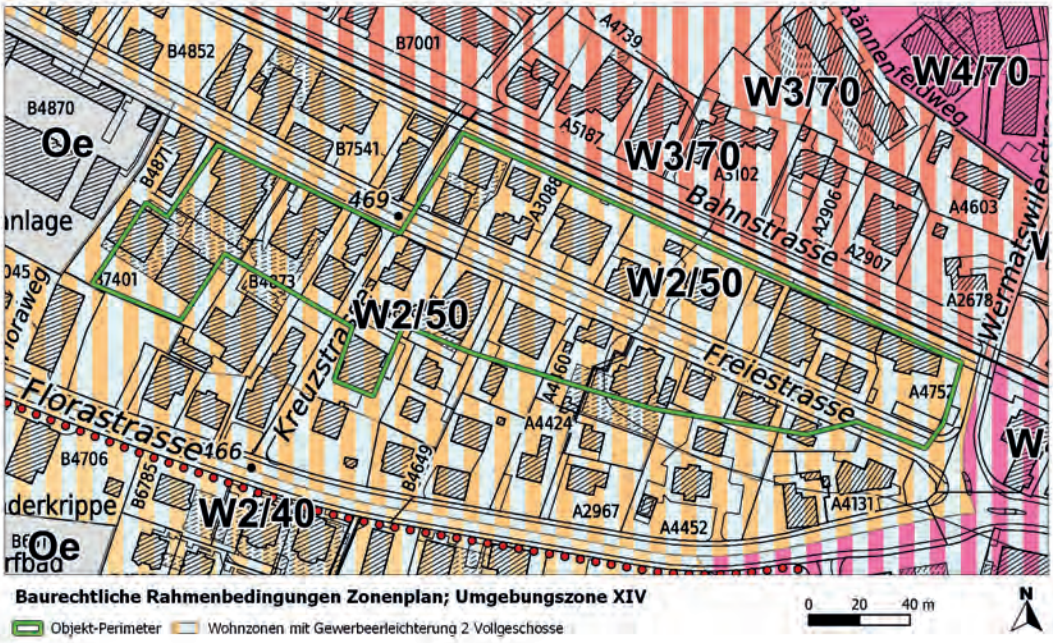


Abb 574:
Zonenplan

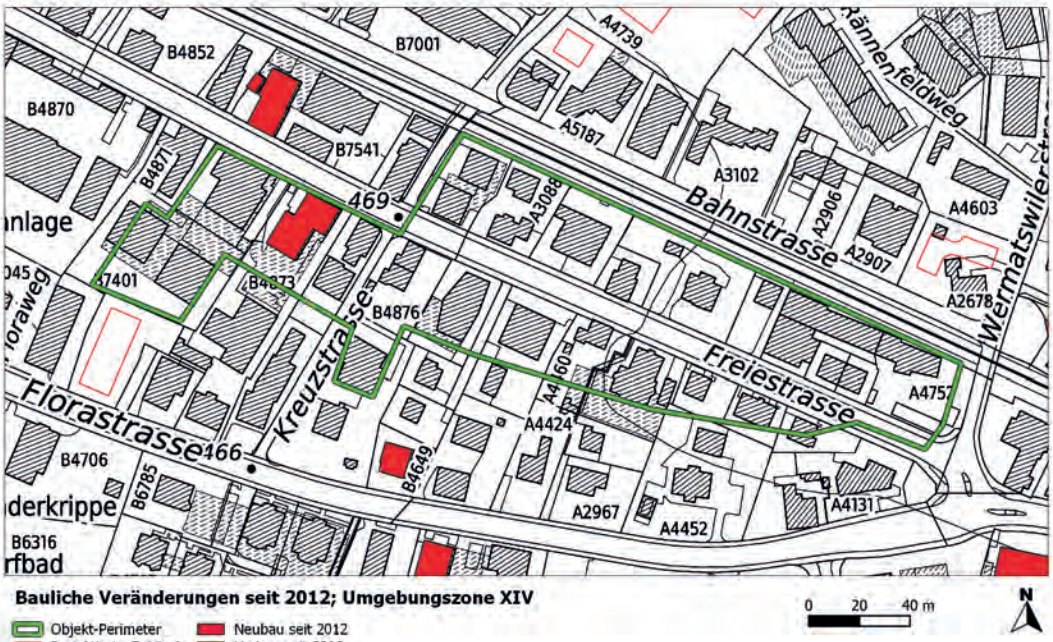


Abb 573:
Veränderungen seit 2012 und bewilligte Bauprojekte

B Entwicklungsabsichten nach Richtplan Siedlung

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

Über das ganze Gebiet ist im Richtplan der Erhalt von Siedlungsstruktur und Charakter vorgesehen, wobei eine Weiterentwicklung mit Stärkung der Qualitäten in verträglichem Masse ermöglicht werden soll. Für das ganze Gebiet ist zudem eine Mischnutzung vorgesehen und es soll sich als Standort für Büro- und Dienstleistungsnutzungen weiterentwickeln. Entlang der Freiestrasse soll im strassenseitigen Erdgeschoss Gewerbe und Wohnen im Hochparterre geprüft werden.

Folgende Pläne sind in diesem Ortsbildteil relevant:

- [x] Richtplan Siedlung Karte I
- [ ] Richtplan Landschaft
- [ ] Richtplan Verkehr

Entwicklungsabsicht

ja	Stärkung der Qualität und Mischnutzung

Abweichungen zur heutigen Planung:

nein	Die rechtsgültige Planung wird weitgehend übernommen

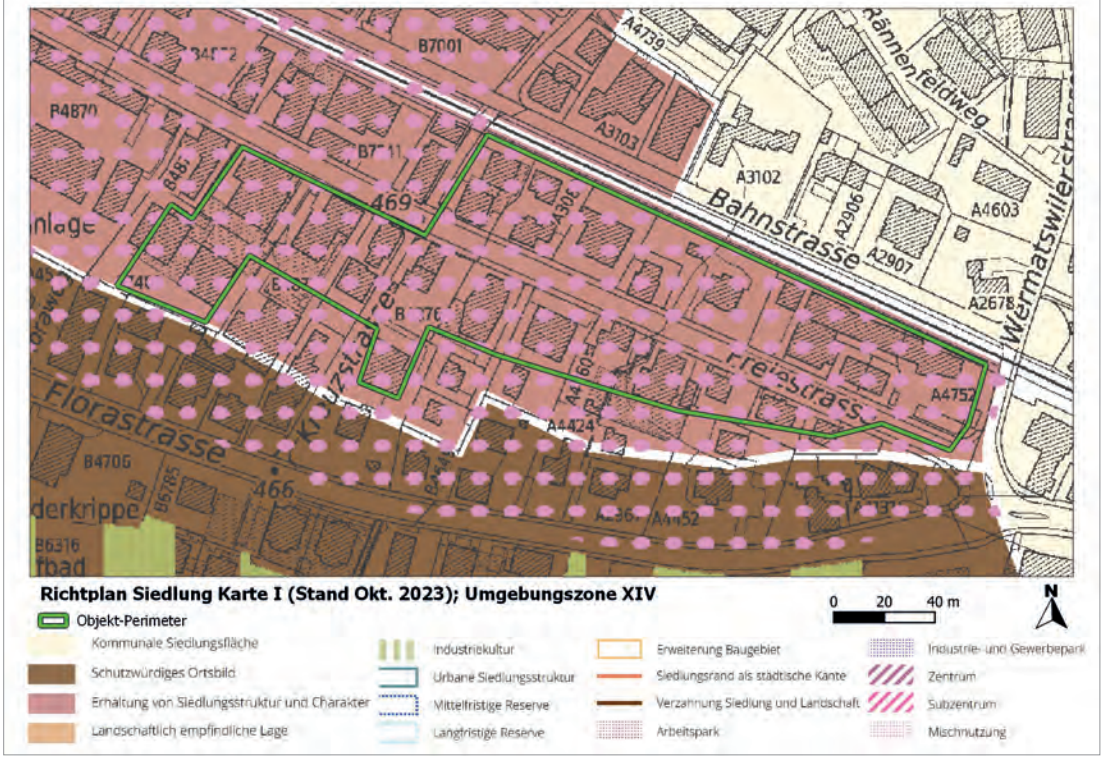


Abb 575: Richtplan Siedlung Karte I

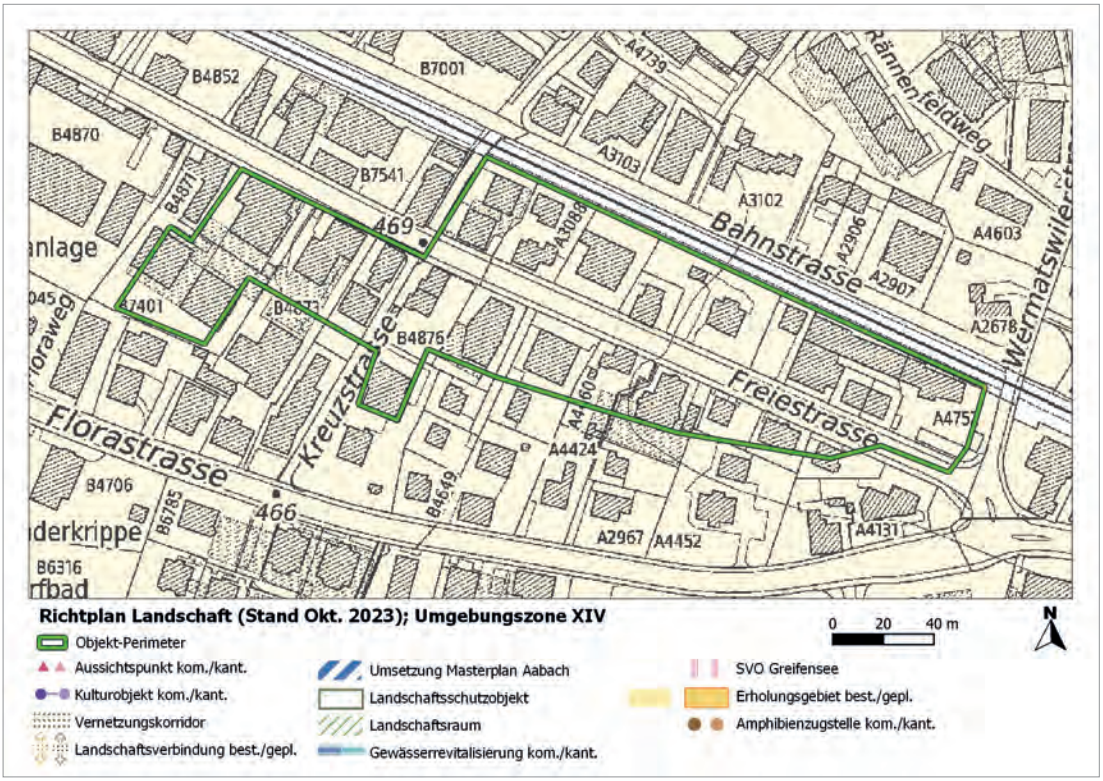


Abb 576:
Richtplan
Landschaft

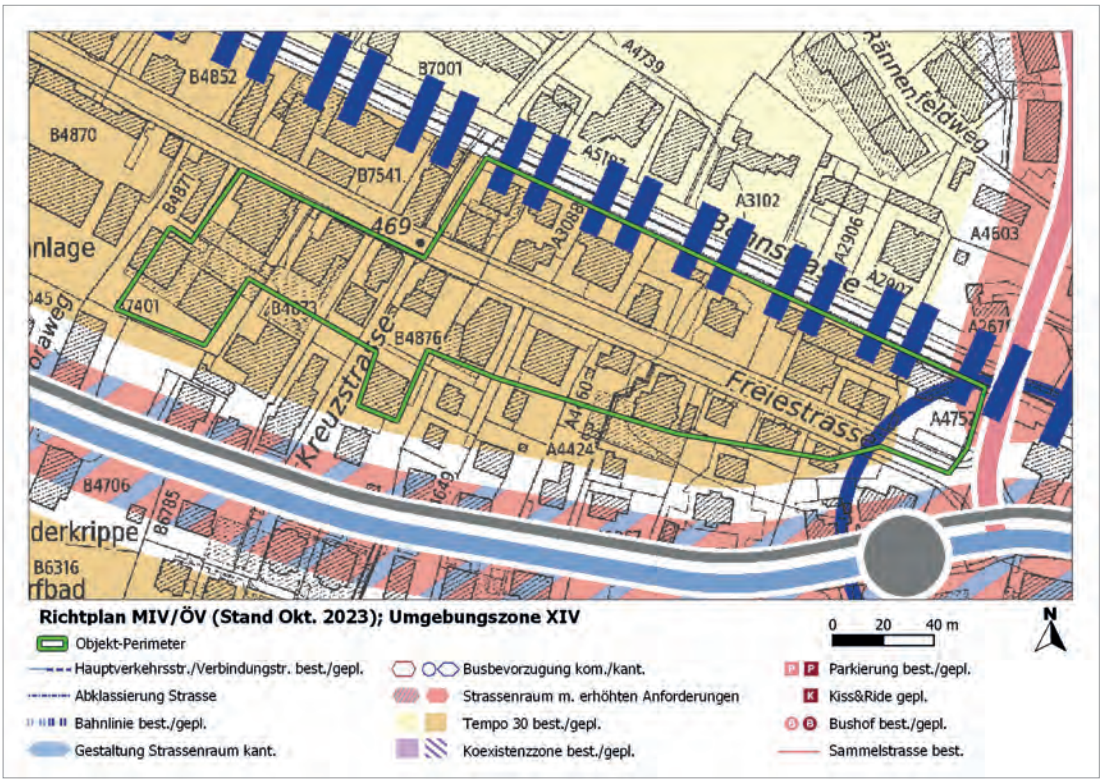


Abb 577:
Richtplan
Mobilität Karte I

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

Für das Gebiet ist eine mittlere Dichte vorgesehen. Damit wird der heutigen Zonierung entsprochen, es besteht jedoch ein Aufzonungspotenzial.
Der Ausbaugrad im Gebiet beträgt zwischen 60 - 100 %.

Folgende Pläne sind in diesem Ortsbildteil relevant:
- Richtplan bauliche Dichte
- Richtplan Siedlungsstrukturen
- Ausbaugrad Zonenplanung

Nutzungsintensivierung

ja	Aufzonung bis zu 70 % möglich

Abweichungen zur heutigen Planung:

nein	Bezeichnung Erhaltung von Siedlungsstruktur und Charakter im Richtplan hemmt mögliche zukünftige Nutzungsintensivierung

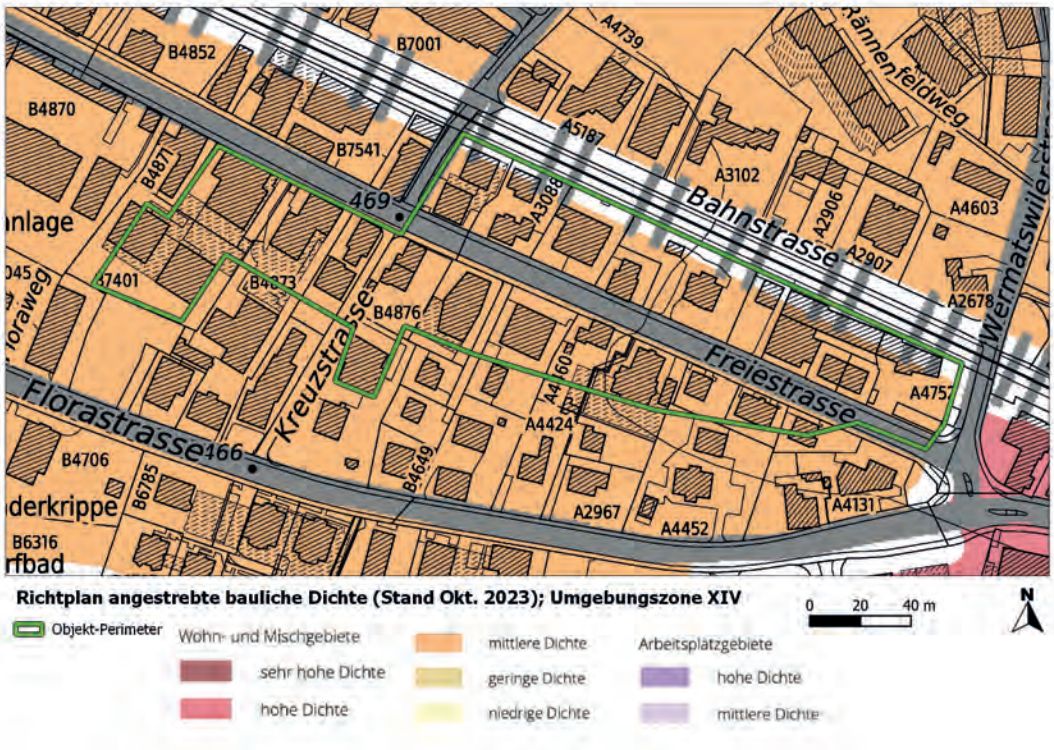


Abb 578:
Richtplan angestrebte bauliche Dichte

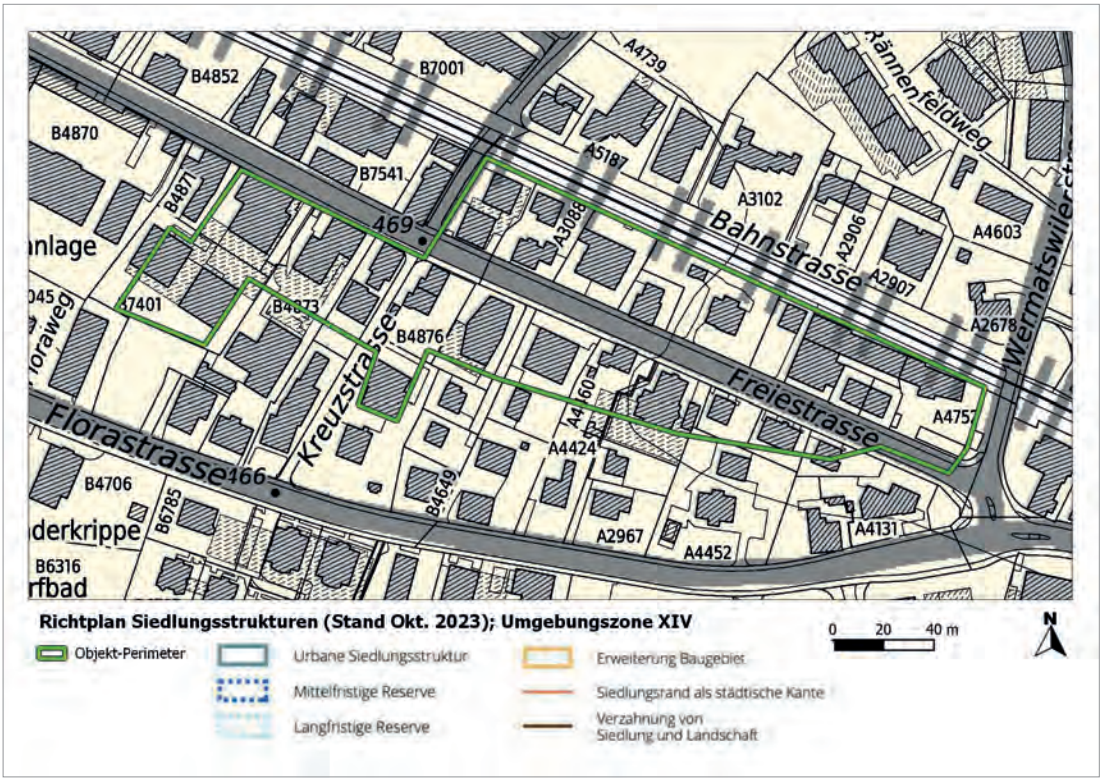


Abb 579:
Richtplan Siedlungsstrukturen

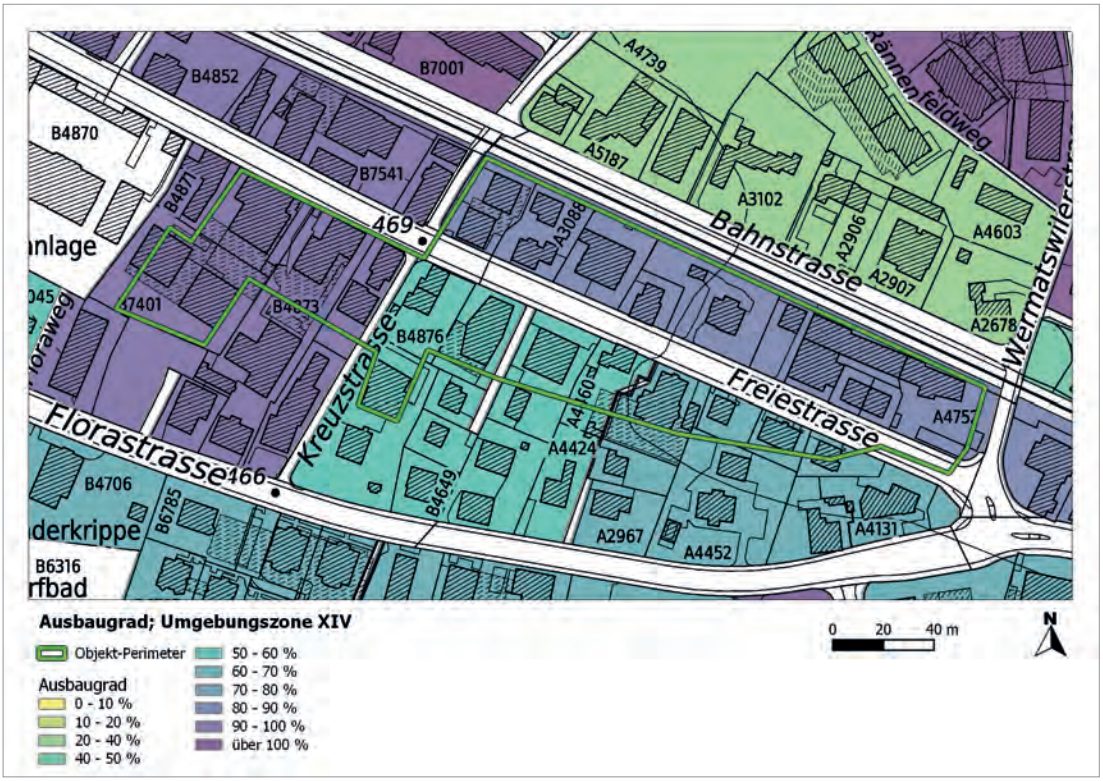


Abb 580:
Ausbaugrad auf der Grundlage der rechtsgültigen Zonenplanung

C Interessenkonflikt und Handlungsbedarf

C1 Bestehen für den Ortsbildteil übergeordnete Instrumente zum Ortsbildschutz?

Für den Ortsbildteil bestehen keine übergeordneten Instrumente zum Ortsbildschutz. Der Perimeter des Kantonalen Inventars der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung (KOBI) grenzt an diesen Ortsbildteil. Der Ortsbildteil liegt im Bereich für Arealüberbauungen.

Der Ortsbildteil beinhaltete 2 kommunale Inventarobjekte (Wohnhaus und Villa).

Folgende Pläne sind in diesem Ortsbildteil relevant:

- [x] Inventarisierte und geschützte Objekte
- [x] Baurechtliche Rahmenbedingungen
- [ ] Bauperiode
- [ ] Eigentümerstruktur
- [ ] Detailpläne für die Baugruppen

Übergeordneten Instrumente zum Ortsbildschutz

nein	Es gibt keine übergeordneten Instrumente zum Ortsbildschutz

Denkmalschutz

teilweise	Einzelne Bauten inventarisiert

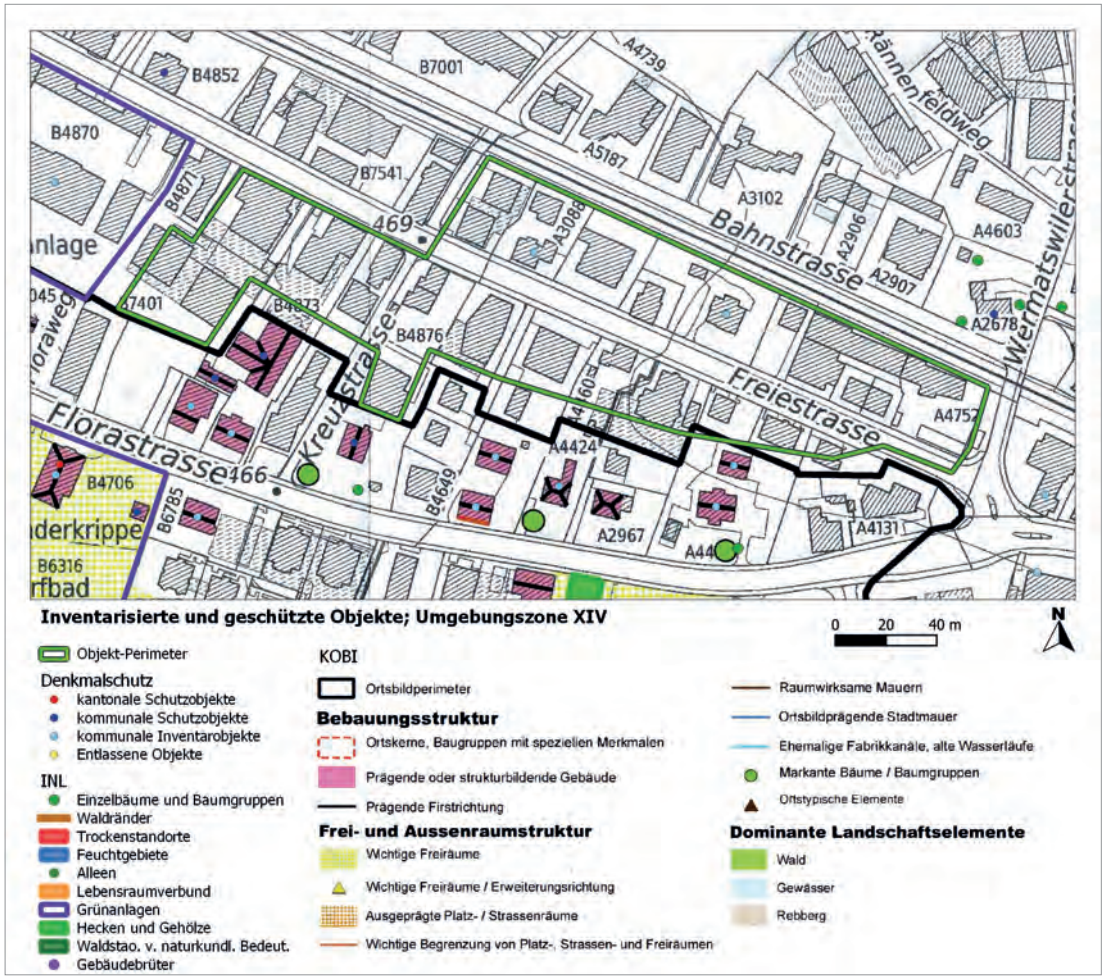


Abb 581:
Inventarisierte und geschützte Objekte

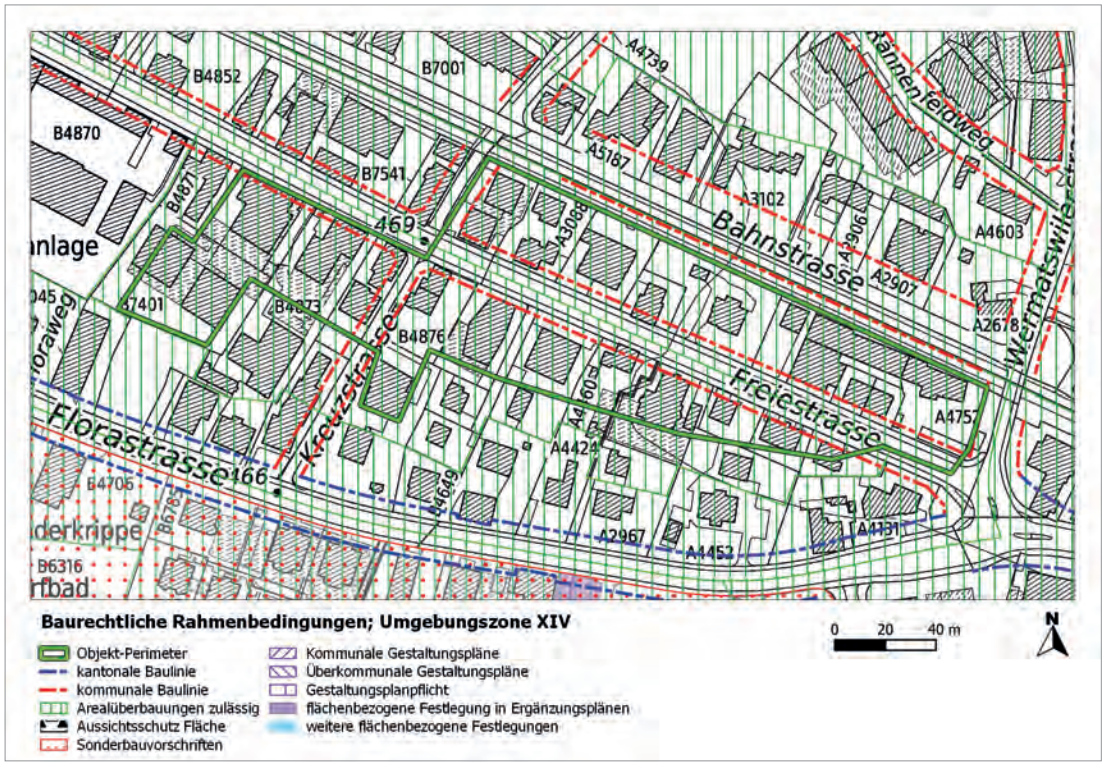


Abb 582:
Baurechtliche Rahmenbedingungen

Abb 583:
Bauperiode

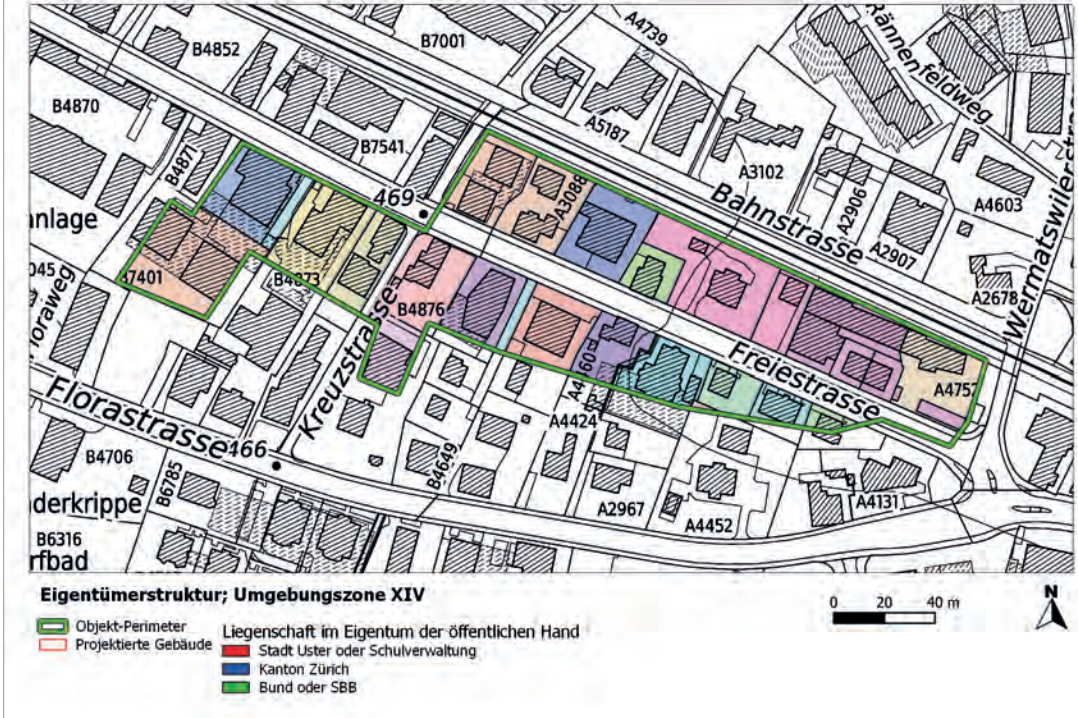


Abb 584:
Eigentümerstruktur

C2 Besteht ein Widerspruch zum Erhaltungsziel des ISOS?

C2.1 Umgebungszone XIV (b)

Das ISOS schreibt dem Ortsbildteil eine hohe Bedeutung als bebauter Ortsbildteil zu. Für den Ortsbildteil gilt ein eher tiefes Erhaltungsziel (b).

- *Die Freiestrasse entstand als Verbindungsachse von Oberuster zum Bahnhof parallel zum Gleisverlauf. Der Ortsbildteil zeigt noch heute eine in orthogonalem Strassensystem angeordnete Bebauung. Von den ursprünglichen Bauten sind nur weniger erhalten, die heute kommunal inventarisiert sind.*
- *Der kommunale Richtplan sieht den Erhalt der Siedlungsstruktur und des Charakters mit einer mittleren Dichte und zukünftig eine Mischnutzung innerhalb des Ortsbildteils vor, die sich bereits heute im Ortsbildteil zeigt.*

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

- *Der Ortsbildteil ist als Erhaltung von Siedlungsstruktur und Charakter im Richtplan bezeichnet. Zusätzlich wird die orthogonale Siedlungsstruktur entlang der Strassen und Nebenstrassen aufgrund der Baulinien erhalten werden können und einzelne Zeitzeugen der ursprünglichen Bebauung können durch die Inventarisierung gewahrt werden.*
  Das ISOS-Erhaltungsziel wird im Richtplan berücksichtigt.
- *Für die angrenzenden Ortsbildteile wesentlich ist auch die Nutzung als Wohn- und Gewerbebereich. Diese Eigenschaften werden im Richtplan berücksichtigt als Erhaltung Siedlungsstruktur und Charakter sowie als Bereich mit Mischnutzung.*
  Das ISOS-Erhaltungsziel wird im Richtplan berücksichtigt.

ISOS - Erhaltungsziel

b	„Erhalten der Eigenschaften“ Erhalten der Eigenschaften, die für die angrenzenden Ortsbildteile wesentlich sind

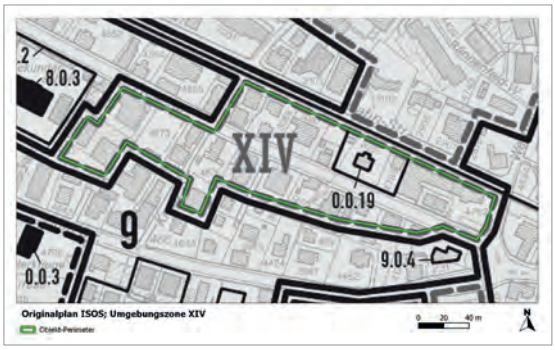
Widerspruch der rechtsgültigen Planung und des Richtplans zum ISOS-Erhaltungsziel

nein	Der Ortsbildteil weist keinen Widerspruch auf

D Fazit und Empfehlungen

D1 Kommunale Einschätzung

U-Zo XIV: Bebauung an der Freiestrasse, vorwiegend Wohnhäuser, E. 19.–A. 21. 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:

→ *Umsetzung des Bereichs „Erhaltung Siedlungsstruktur und Charakter" durch eine Quartiererhaltungszone*

U-Zo XV - Neubauten am Rand der Altbebauung von Oberuster

Abb 585: ISOS Uster 5745 Übersichtsplan

A Beschreibung des ISOS und Darstellung der Veränderungen seit der Aufnahme

A1 Würdigung des Ortsbildteils nach ISOS

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.

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

U-Zo XV: Neubauten in empfindlichem Bereich am Rand der Altbebauung von Oberuster, Wohnblöcke, Mehrfamilienhäuser und Altersheimkomplex, 4. V.20./A. 21. Jh.

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

Quelle:
ISOS Uster,
2. Fassung März.2012,
S. 21

Legende:

- X Besondere Qualitäten
- / Gewisse Qualitäten
- Ohne besondere Qualitäten

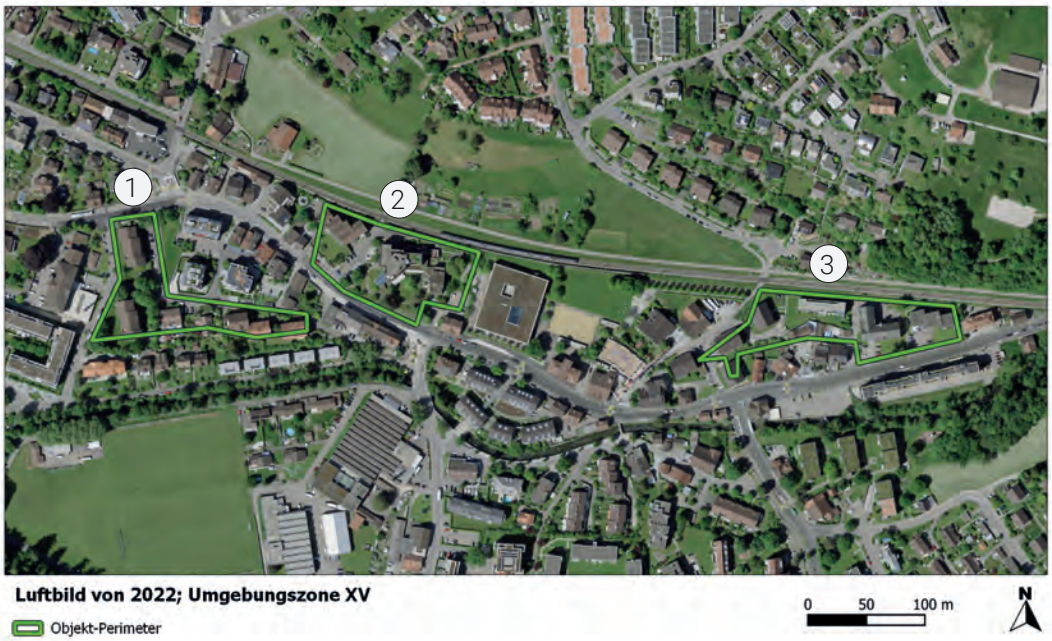


Abb 586:
Luftbild

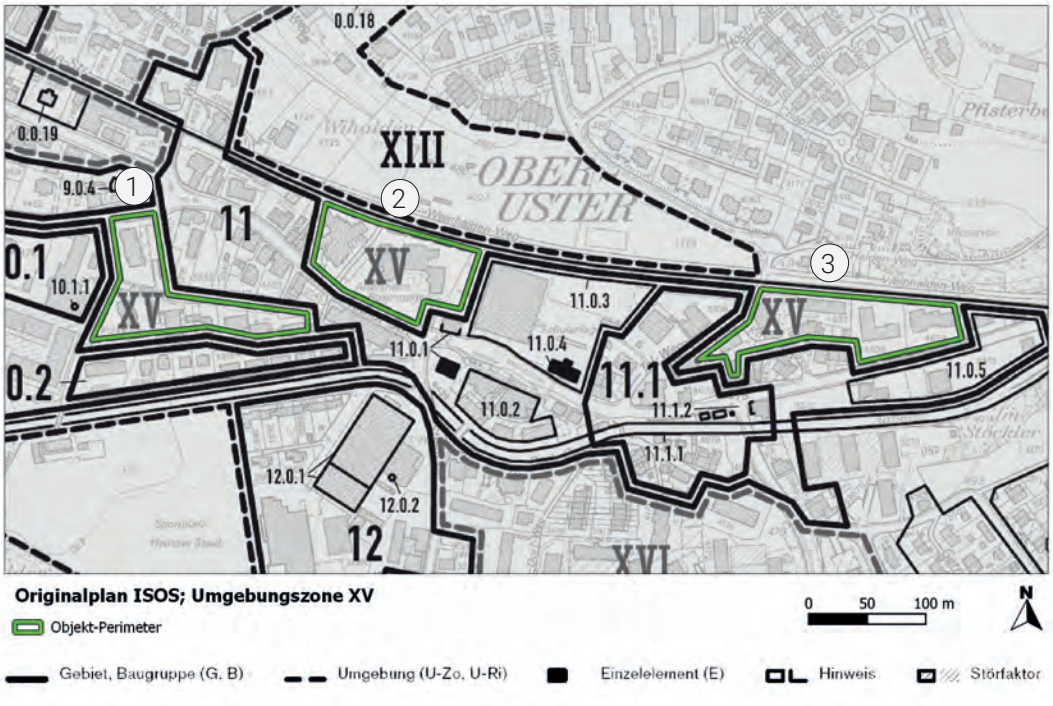


Abb 587:
Originalplan ISOS

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

Der Ortsbildteil ist sehr fragmentiert und besteht aus 3 Bereichen. Bereich 1 ist in der Wohnzone mit Gewerbeerleichterung W3/50 sowie in der historischen Kernzone K3. Der Bereich 2 befindet sich in der Zone für öffentliche Bauten sowie in der Wohnzone mit Gewerbeerleichterung W4/70. Bereich 3 liegt ebenfalls in dieser Wohnzone mit Gewerbeerleichterung W4/70.

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

Veränderungen:

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

Auswirkungen der Veränderungen:

nein	Es wurden keine Neubauten im Ortsbildteil erstellt

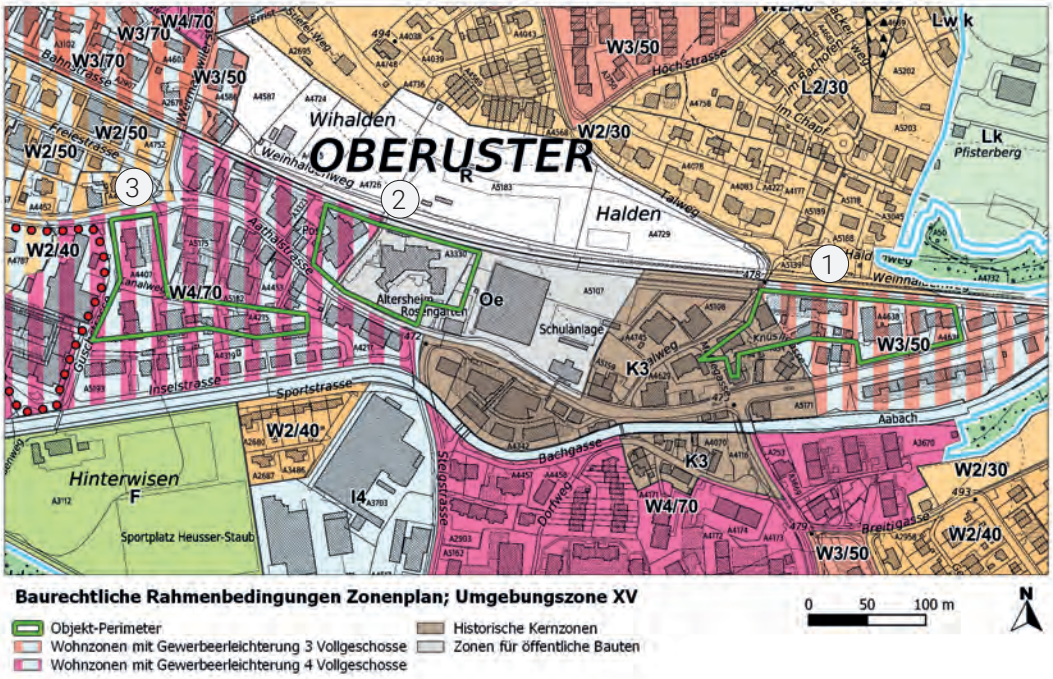


Abb 589:
Zonenplan

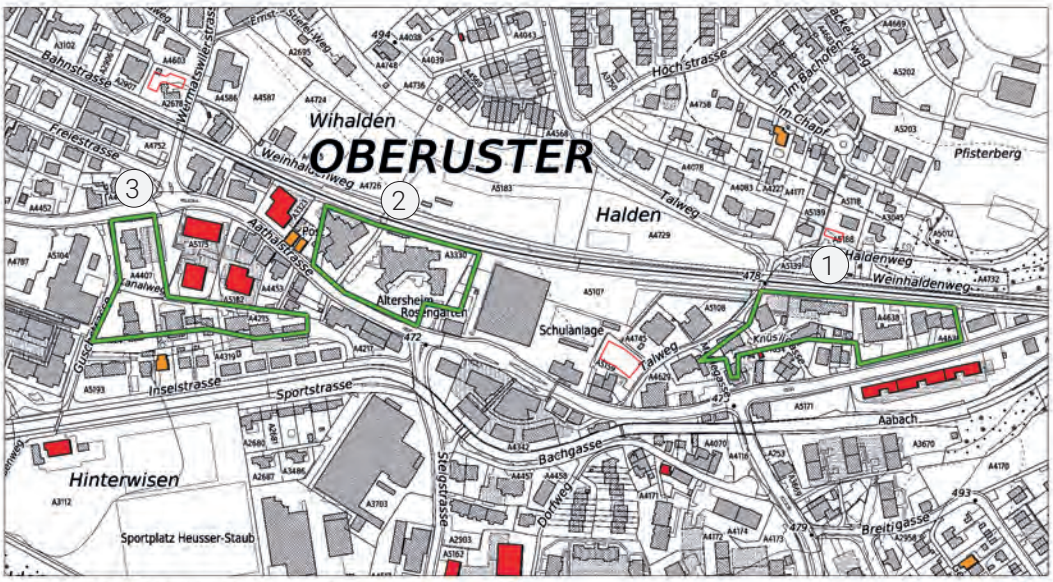


Abb 588:
Veränderungen seit 2012 und bewilligte Bauprojekte

B Entwicklungsabsichten nach Richtplan Siedlung

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

Bereich 1 gehört im westlichen Teil zum schutzwürdigen Ortsbild Oberuster, dieses soll gewahrt werden und eine Weiterentwicklung mit Stärkung der Qualitäten ermöglicht werden. Für den Bereich 2 macht der Siedlungsrichtplan keine spezifischen Aussagen. Der Bereich 3 ist Bestandteil des schutzwürdigen Ortsbild Flora-/Inselstrasse, welches ebenfalls gewahrt werden und eine Weiterentwicklung mit Stärkung der Qualitäten ermöglicht werden soll. Es soll ein detaillierter Ergänzungsplan/Kernzonenplan erstellt werden.

Im Verkehrsrichtplan wird ein kommunales Anliegen an übergeordnete Festlegungen zur Strassenraumgestaltung an der Flora- und Aathalstrasse formuliert.

Folgende Pläne sind in diesem Ortsbildteil relevant:

- [x] Richtplan Siedlung Karte I
- [ ] Richtplan Landschaft
- [x] Richtplan Verkehr

Entwicklungsabsicht

nein	Keine Entwicklungsabsicht

Abweichungen zur heutigen Planung:

teilweise	In den Ortsbildteilen 1 und 3 wird ein grösser Teil als zuvor geschützt

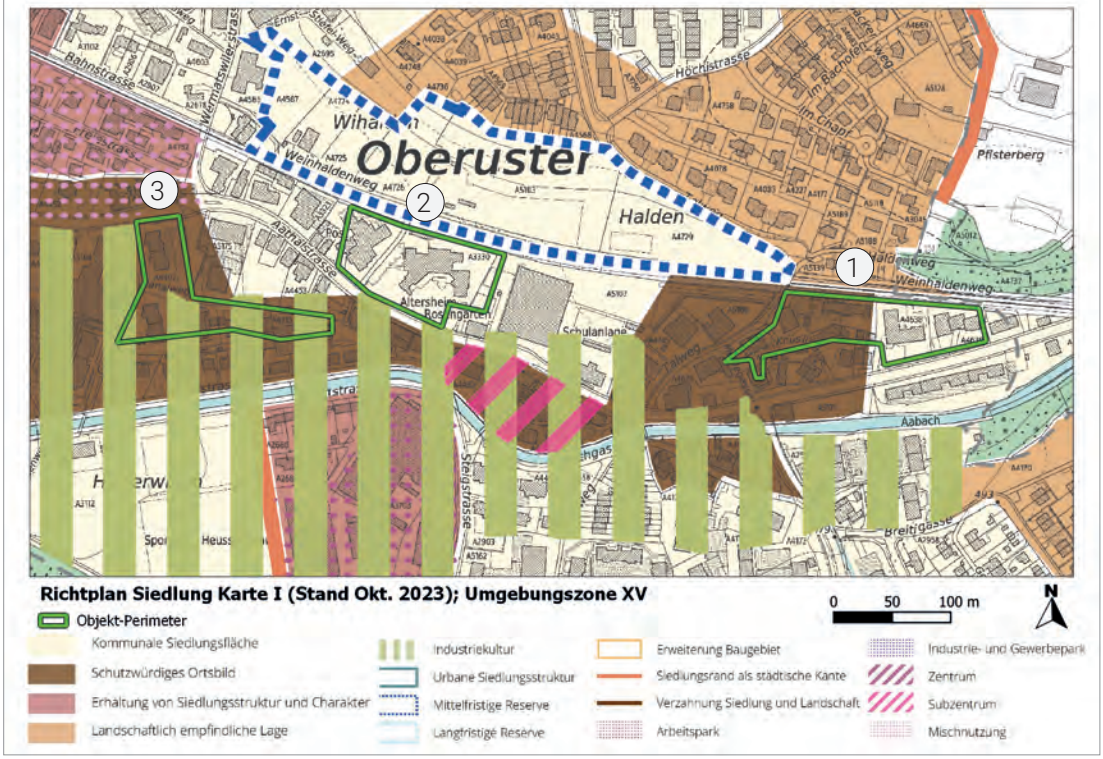


Abb 590: Richtplan Siedlung Karte I

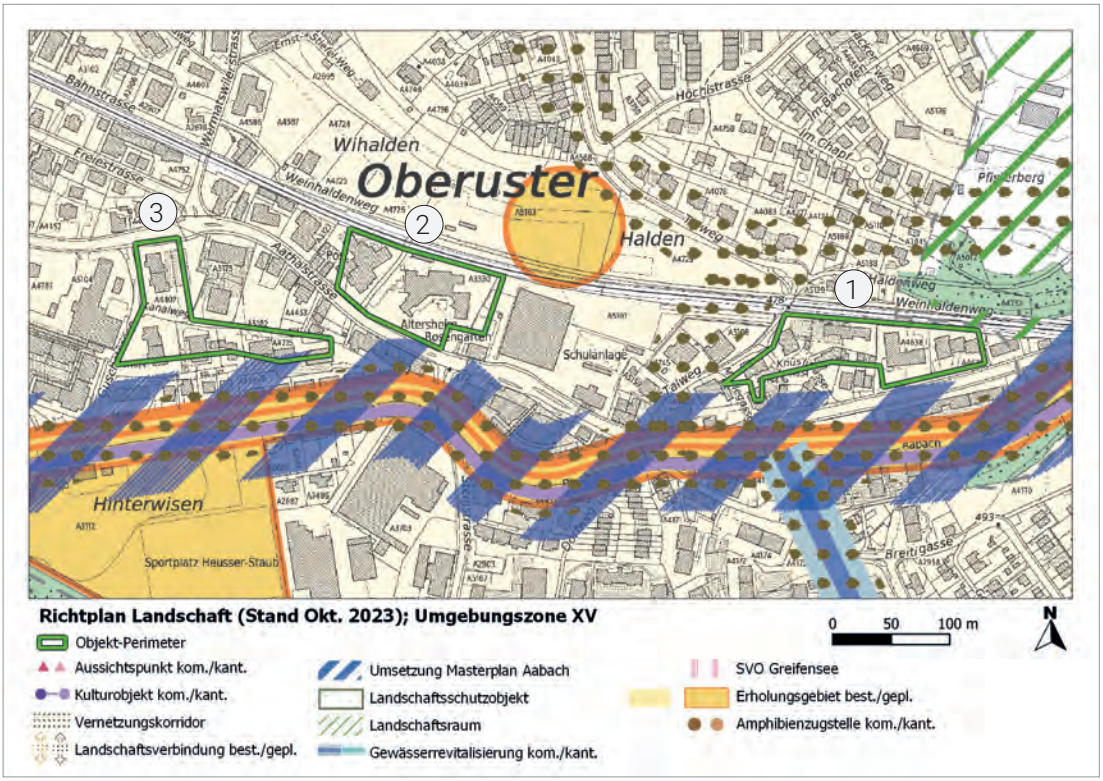


Abb 591:
Richtplan
Landschaft

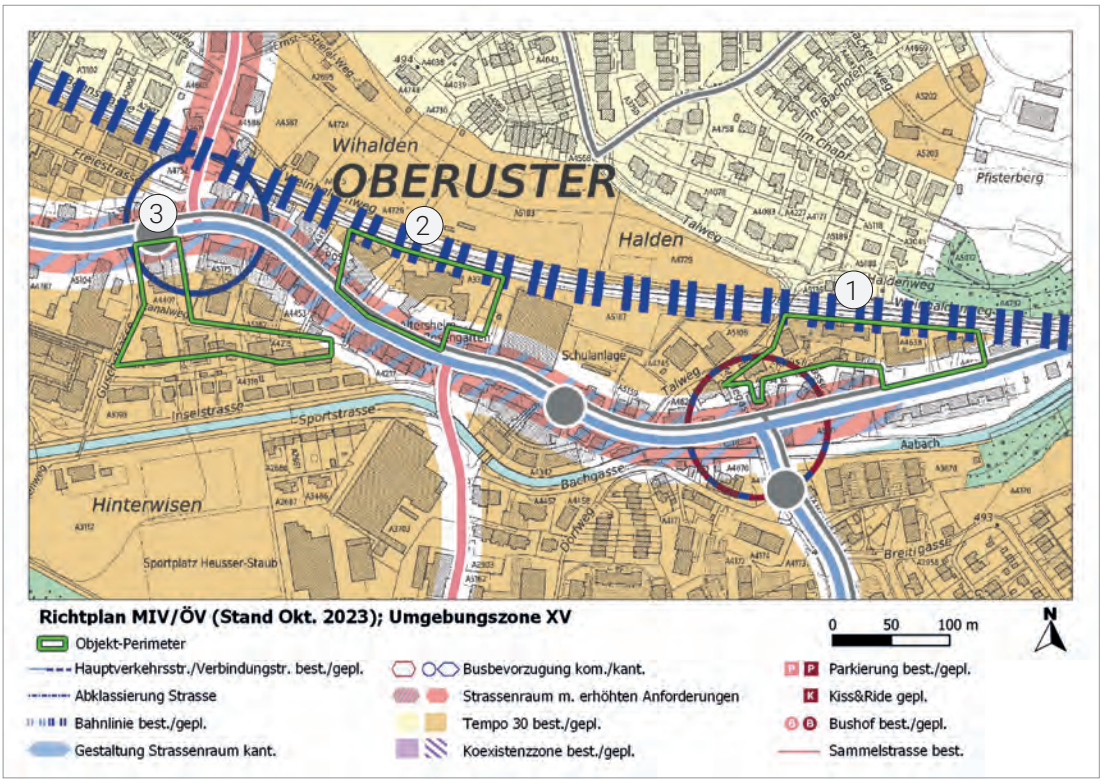


Abb 592:
Richtplan
Mobilität Karte I

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

Für den Bereich 1 wird eine mittlere Dichte angestrebt, für die Bereiche 2 und 3 eine hohe Dichte. Damit wird ein Aufzonungspotenzial geschaffen.

Der Ausbaugrad ist mit 80 - 90 % hoch. nur der Ortsbildteil 3 hat einen tieferen Ausbaugrad mit 50 - 60 %.

Folgende Pläne sind in diesem Ortsbildteil relevant:

- [x] Richtplan bauliche Dichte
- [ ] Richtplan Siedlungsstrukturen
- [x] Ausbaugrad Zonenplanung

Nutzungsintensivierung

ja	Aufzonungspotenzial besteht in allen Ortsbildteilen

Abweichungen zur heutigen Planung:

ja	Schutzwürdiges Ortsbild im Bereich 3 tangiert die Möglichkeit zur Nutzungsintensivierung

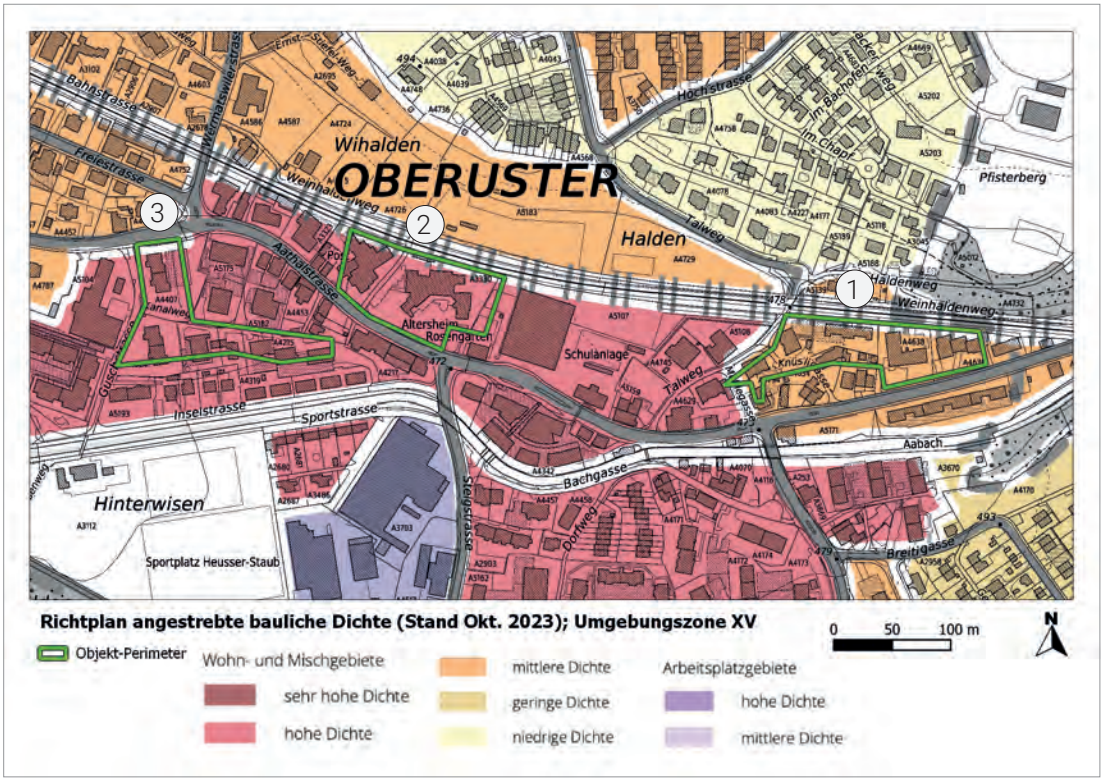


Abb 593:
Richtplan angestrebte bauliche Dichte

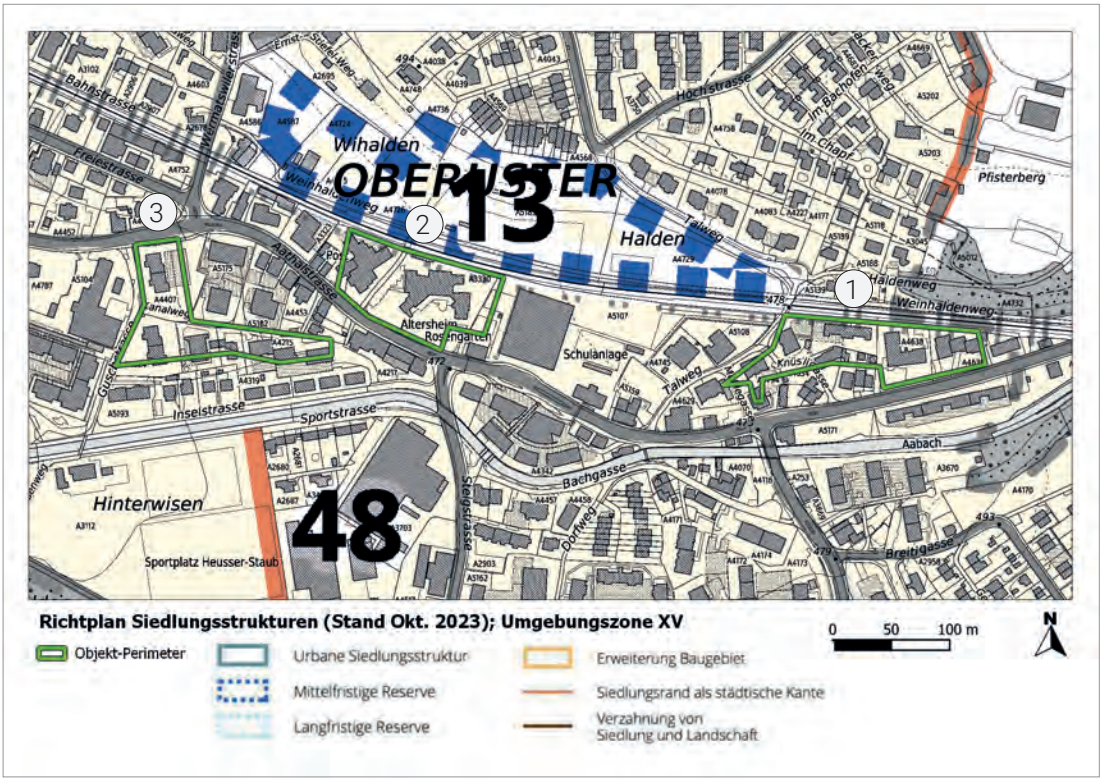


Abb 594:
Richtplan Siedlungsstrukturen

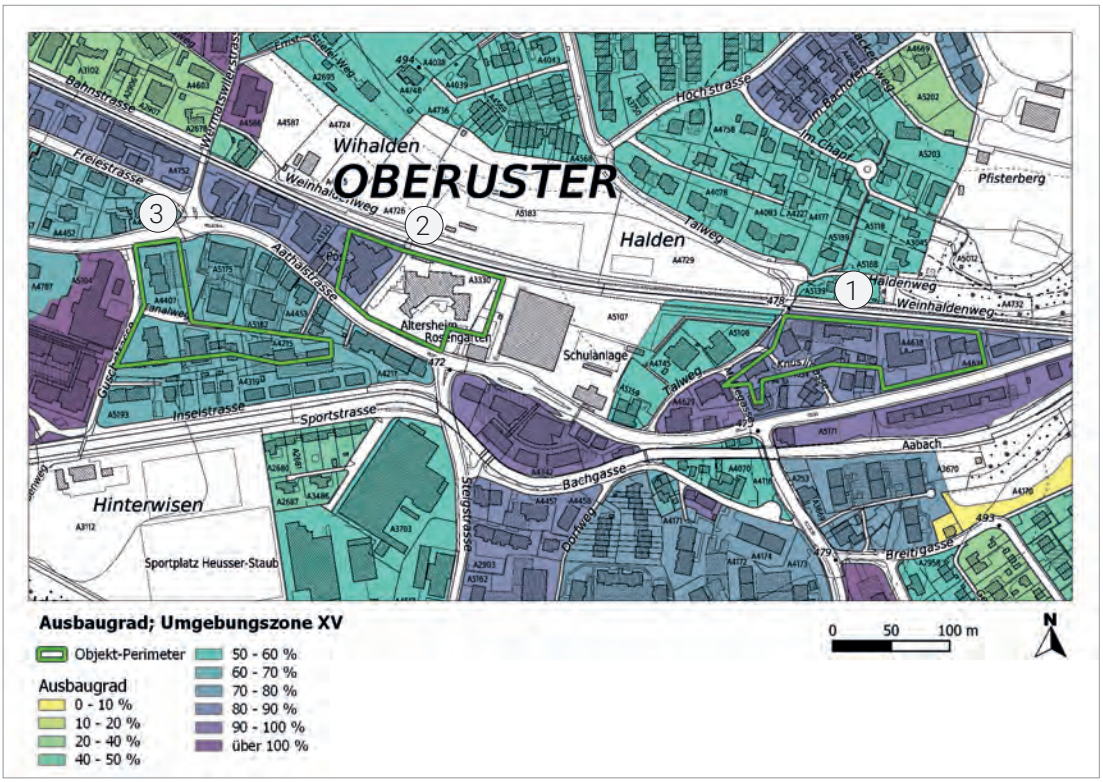


Abb 595:
Ausbaugrad auf der Grundlage der rechtsgültigen Zonenplanung

C Interessenkonflikt und Handlungsbedarf

C1 Bestehen für den Ortsbildteil übergeordnete Instrumente zum Ortsbildschutz?

Für den Ortsbildteil bestehen keine übergeordneten Instrumente zum Ortsbildschutz. Der Perimeter des Kantonalen Inventars der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung. (KOBI) grenzt an dieses Ortsbild. Lediglich ein im KOBI verzeichneter ehemaliger Fabrikkanal tangiert den Bereich 3. Dieser Kanal liegt heute unter den schon vor der ISOS-Aufnahme bestehenden Bauten. Der Ortsbildteil liegt grossteils im Bereich für Arealüberbauungen.

Folgende Pläne sind in diesem Ortsbildteil relevant:

- [x] Inventarisierte und geschützte Objekte
- [x] Baurechtliche Rahmenbedingungen
- [ ] Bauperiode
- [ ] Eigentümerstruktur
- [ ] Detailpläne für die Baugruppen

Übergeordneten Instrumente zum Ortsbildschutz

nein	Es gibt keine übergeordneten Instrumente zum Ortsbildschutz

Denkmalschutz

nein	Keine Bauten geschützt oder inventarisiert

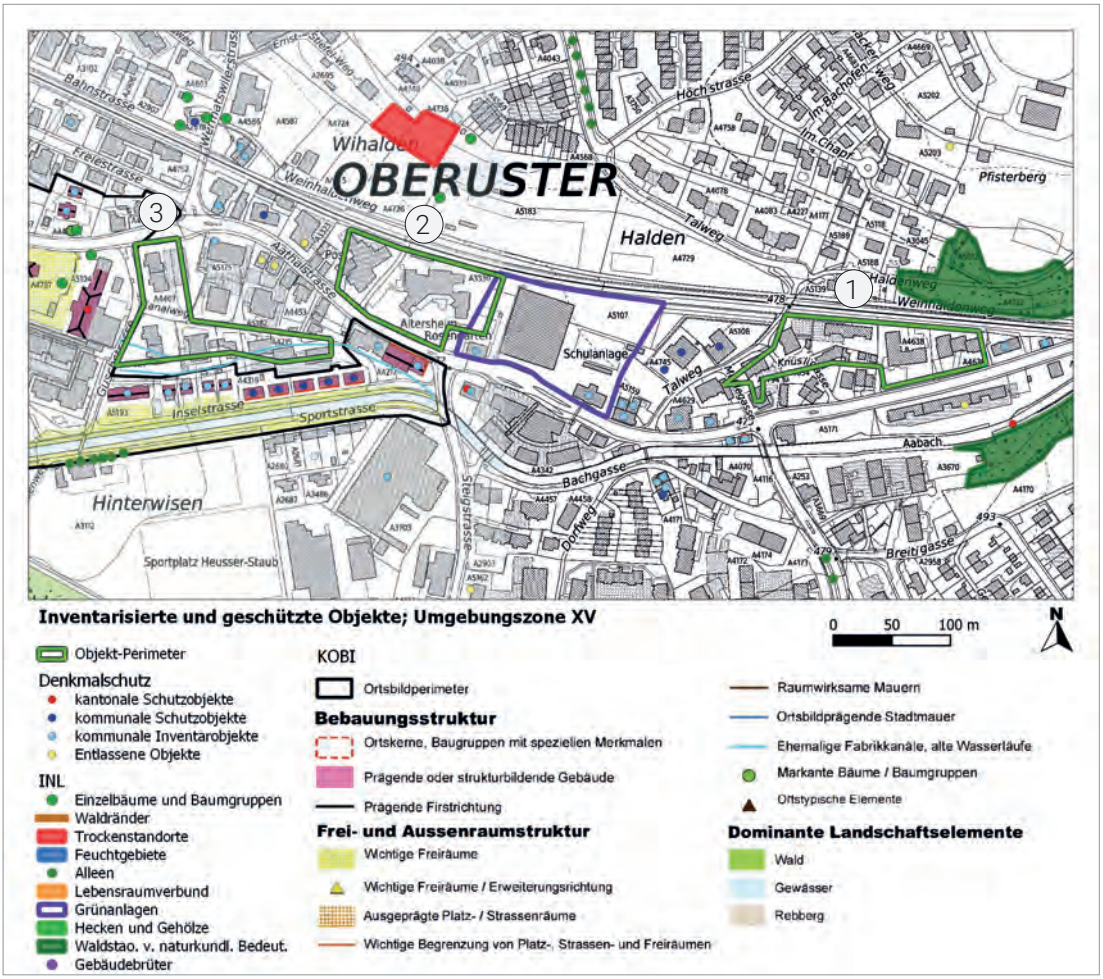


Abb 596:
Inventarisierte und geschützte Objekte

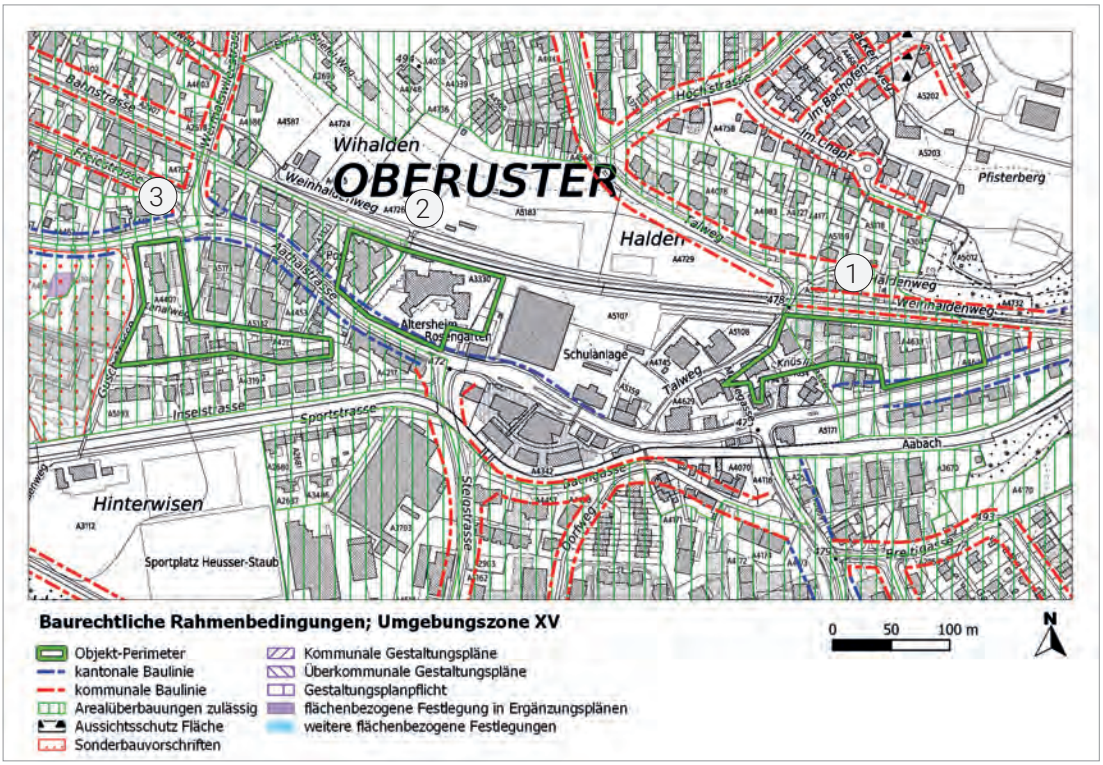


Abb 597:
Baurechtliche Rahmenbedingungen

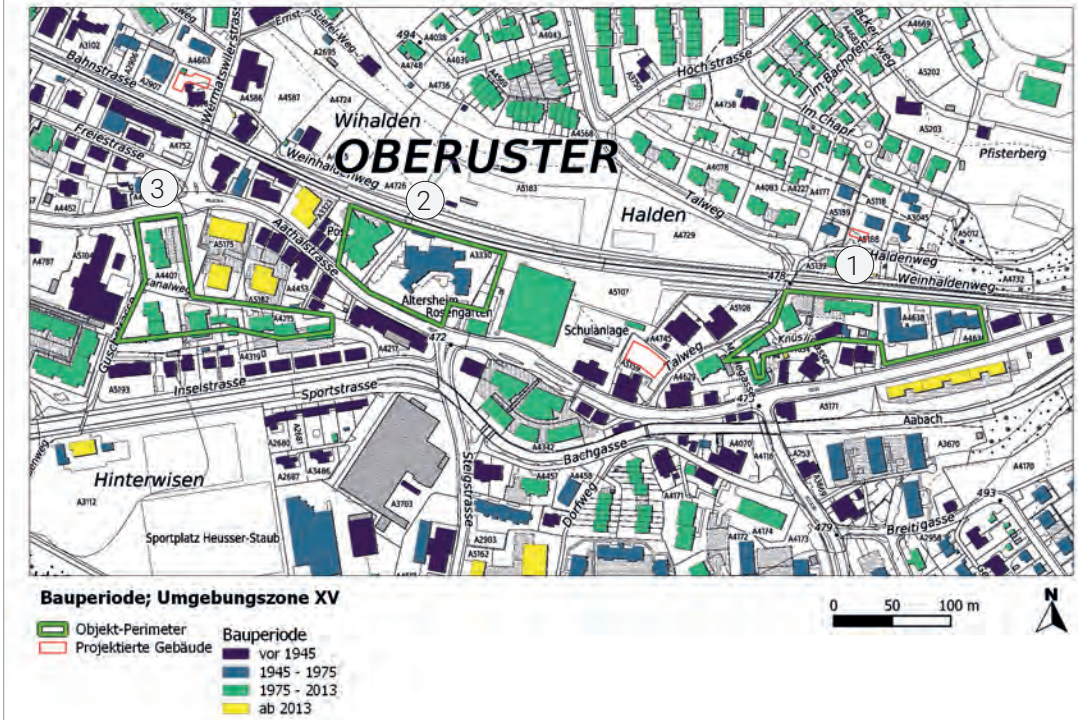


Abb 598:
Bauperiode

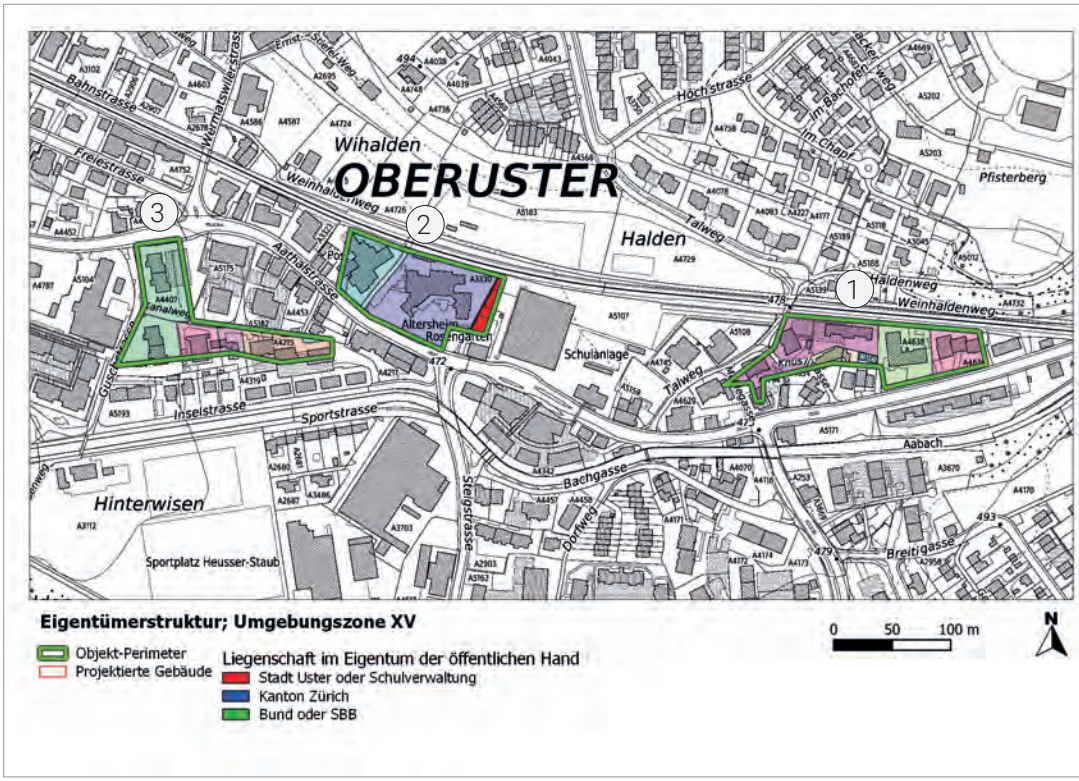


Abb 599:
Eigentümerstruktur

C2 Besteht ein Widerspruch zum Erhaltungsziel des ISOS?

C2.1 Umgebungszone XV (b)

Das ISOS schreibt dem Ortsbildteil eine hohe Bedeutung als bebauter Ortsbildteil zu. Für den Ortsbildteil gilt ein eher tiefes Erhaltungsziel (b).

- *Das ISOS beschreibt den Ortsbildteil als Zusammenspiel von grossen Neubauten, die die Altbauten von Oberuster bedrängen. Es kann somit davon ausgegangen werden, dass das ISOS in diesen Neubauten keine besonderen Qualitäten sieht.*
- *Der kommunale Richtplan behandelt die drei Ortsbildteile unterschiedlich. Von Westen nach Osten werden die Zukunftspläne dargestellt:*
- *Für den Bereich 1 zeigt der kommunale Richtplan im westlichen Bereich ein schutzwürdiges Ortsbild. Die Qualitäten können durch eine Kernzone erhalten werden. Für den östlichen Bereich ist kein klarer Charakter definiert. Hier befinden sich zwei rückversetzte strassenparallele Wohnbauten. Für diese Bauten ist eine mittlere Dichte vorgesehen, die durch die heutige Bebauung annähernd ausgeschöpft ist. Es besteht auf diesen beiden Liegenschaften ein sehr kleines Veränderungspotenzial.*
- *Für den Bereich 2 sieht der kommunale Richtplan eine kommunale Siedlungsfläche mit hoher Dichte vor. Das Postgebäude zeigt bereits eine intensive Bebauung mit wenig Aussenraumqualitäten. Das Altersheim Rosengarten ist im Besitz des Kantons. Aufgrund der Eigenbindung des Kantons sind die Interessen des ISOS auf dieser Liegenschaft abgedeckt.*
- *Für den Bereich 3 sieht der kommunale Richtplan ein schützenswertes Ortbild sowie den Erhalt der Industriekultur vor. Hier ist eine hohe Dichte vorgesehen. Die Weiterentwicklung orientiert sich an der benachbarten Baugruppe von eher neueren Mehrfamilienhäusern an der Aathalstrasse.*

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

- *Die Eigenschaften des Ortsbildteils als Wohnblöcke, Mehrfamilienhäuser und Altersheimkomplex wird durch die Eigentümerstruktur und die Vorgaben des Richtplans berücksichtigt.*
  Das ISOS-Erhaltungsziel wird im Richtplan berücksichtigt.
- *Das ISOS schreibt der heutigen Bebauung keine wesentliche Qualität zu. Die Bereiche innerhalb des Richtplaneintrags „schützenswertes Ortsbild" sowie die kantonalen Liegenschaften können qualitativ entwickelt werden. Das Postgebäude (Bereich 2) sowie die zwei Mehrfamilienhäuser (Bereich 1) können ohne spezielle Qualitätsanforderungen im Sinne des ISOS-Beschriebs als Wohnblöcke, Mehrfamilienhäuser und Altersheimkomplex weiterentwickelt werden.*
  Das ISOS-Erhaltungsziel wird im Richtplan berücksichtigt.

ISOS - Erhaltungsziel

b	„Erhalten der Eigenschaften" Erhalten der Eigenschaften, die für die angrenzenden Ortsbildteile wesentlich sind

Widerspruch der rechtsgültigen Planung und des Richtplans zum ISOS-Erhaltungsziel

nein	Der Ortsbildteil weist keinen Widerspruch auf

D Fazit und Empfehlungen

D1 Kommunale Einschätzung

U-Zo XV: Neubauten in empfindlichem Bereich am Rand der Altbebauung von Oberuster, Wohnblöcke, Mehrfamilienhäuser und Altersheimkomplex, 4. V.20./A. 21. 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*

U-Zo XVI - Wohnquartier am Fuss des Tämbrigs

Abb 600: ISOS Uster 5745 Übersichtsplan

A Beschreibung des ISOS und Darstellung der Veränderungen seit der Aufnahme

A1 Würdigung des Ortsbildteils nach ISOS

Keine besondere Erwähnung im ISOS-Beschrieb.

Quelle:
ISOS Uster,
2. Fassung März.2012,
S. 21

U-Zo XVI: Wohnquartier am Fuss des Tämbrigs, vorwiegend Mehrfamilienhäuser, v. a. ab 2. H. 20. 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

Abb 601:
Luftbild

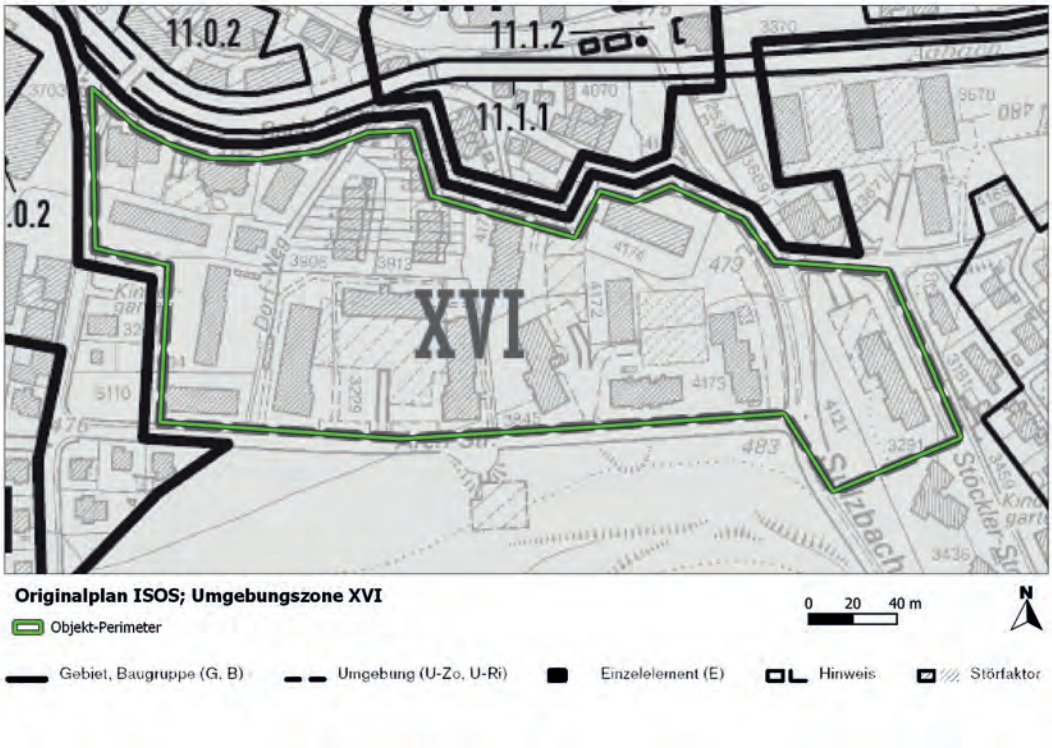


Abb 602:
Originalplan ISOS

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

Der Ortsbildteil liegt mehrheitlich in der Wohnzone W4/70. Ein kleiner Bereich im Osten des Ortsbildteils befindet sich in der Wohnzone W3/50. Der Neubau verändert die Qualitäten des Ortsbildteils nicht.

Der ISOS-Ortsbildteil hat sich seit der ISOS-Aufnahme nicht wesentlich verändert. Ein Mehrfamilienhaus wurde ersetzt.

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

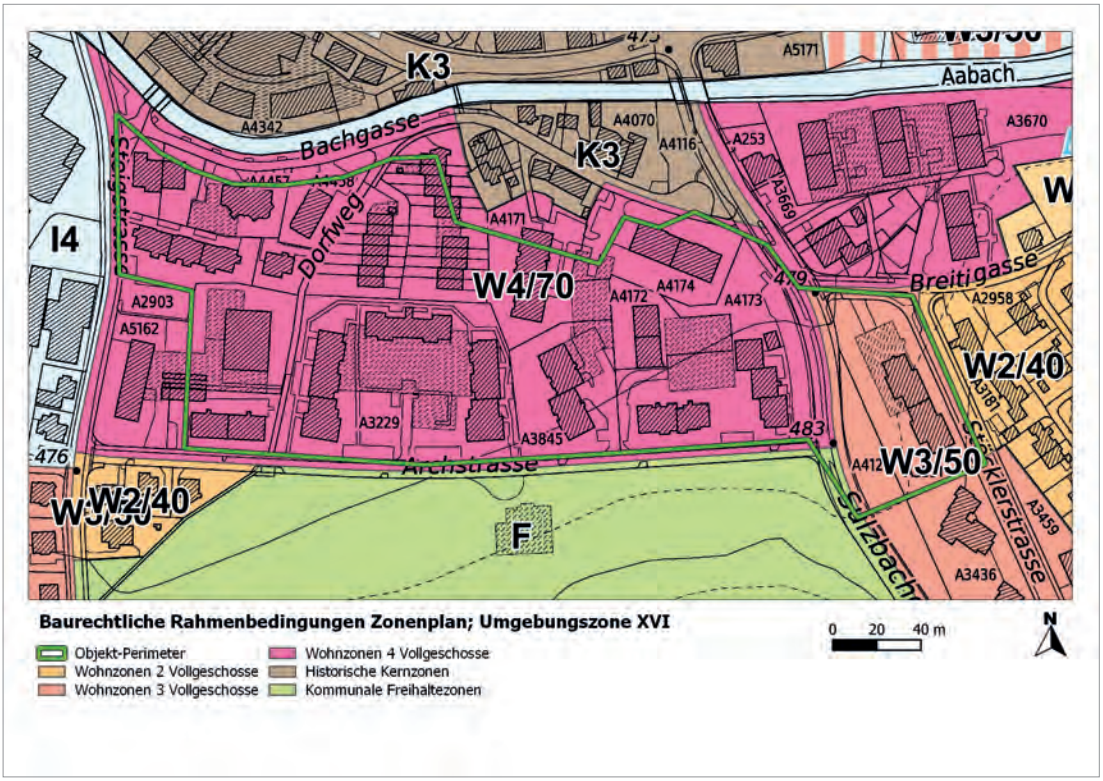


Abb 604:
Zonenplan

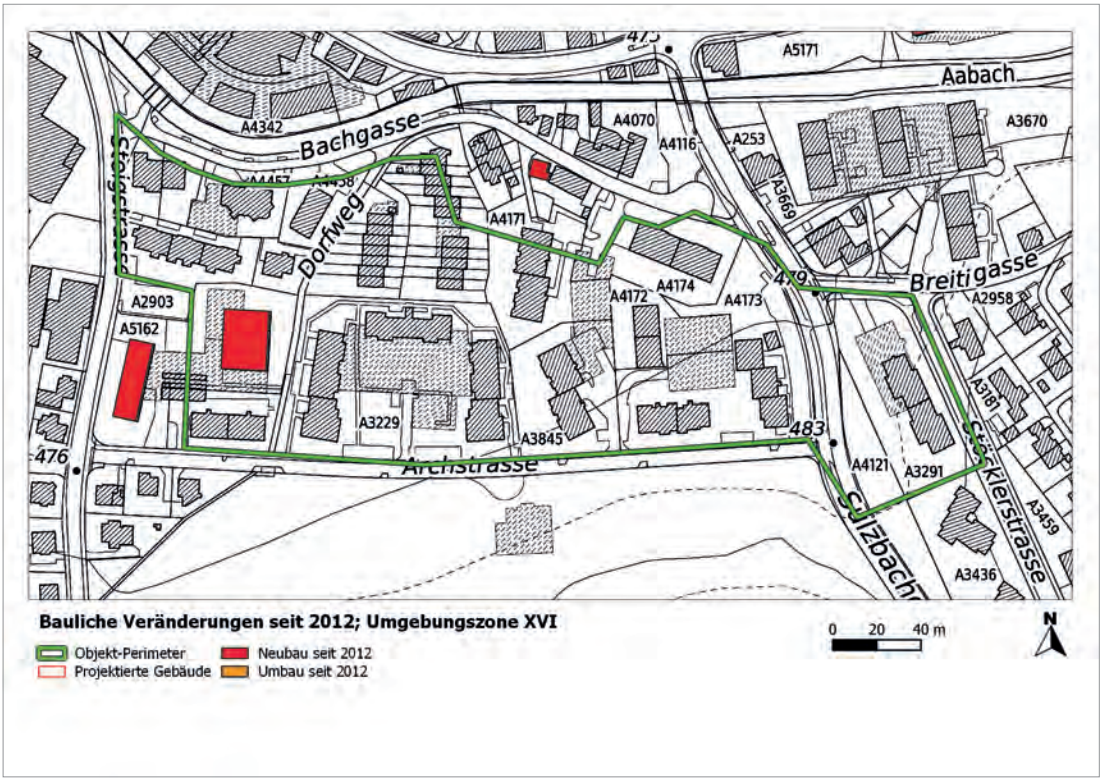


Abb 603:
Veränderungen seit 2012 und bewilligte Bauprojekte

B Entwicklungsabsichten nach Richtplan Siedlung

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

Der Siedlungsrichtplan gibt nur einen Hinweis auf die Industriekultur entlang des Aabachs und macht ansonsten keine spezifischen Aussagen zum Gebiet.

Folgende Pläne sind in diesem Ortsbildteil relevant:

- [x] Richtplan Siedlung Karte I
- [ ] Richtplan Landschaft
- [ ] Richtplan Verkehr

Entwicklungsabsicht

nein	Keine Entwicklungsabsicht

Abweichungen zur heutigen Planung:

nein	Die rechtsgültige Planung wird weitgehend übernommen

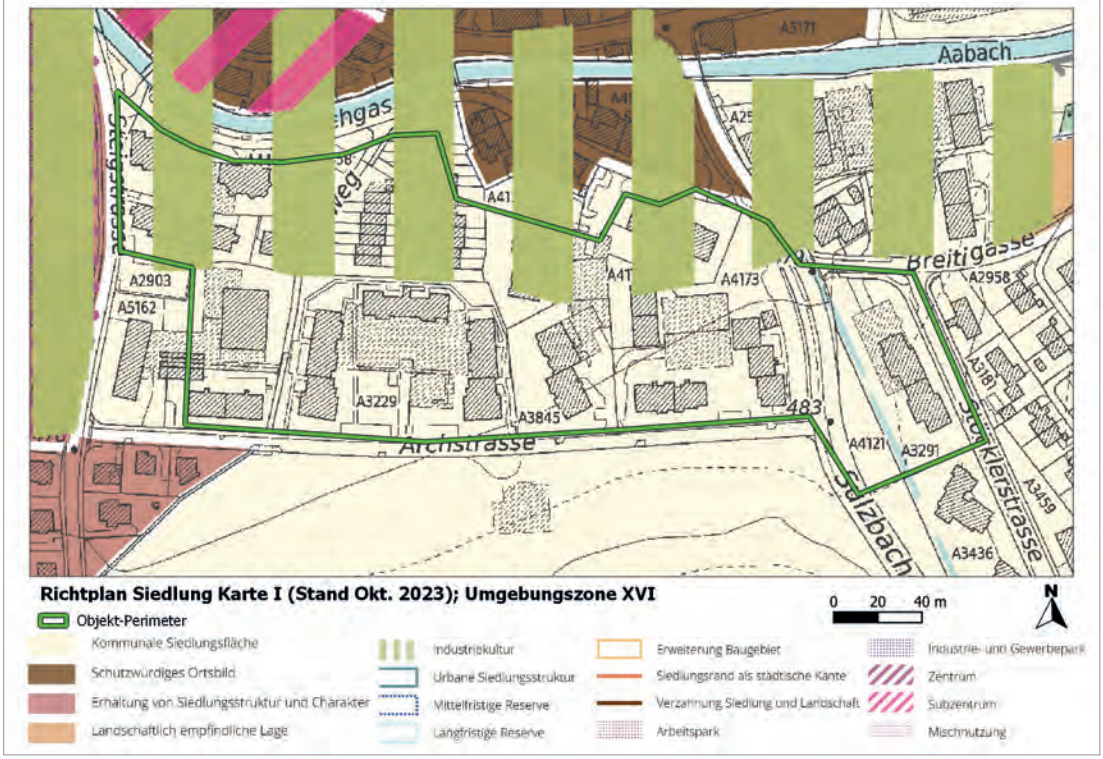


Abb 605: Richtplan Siedlung Karte I

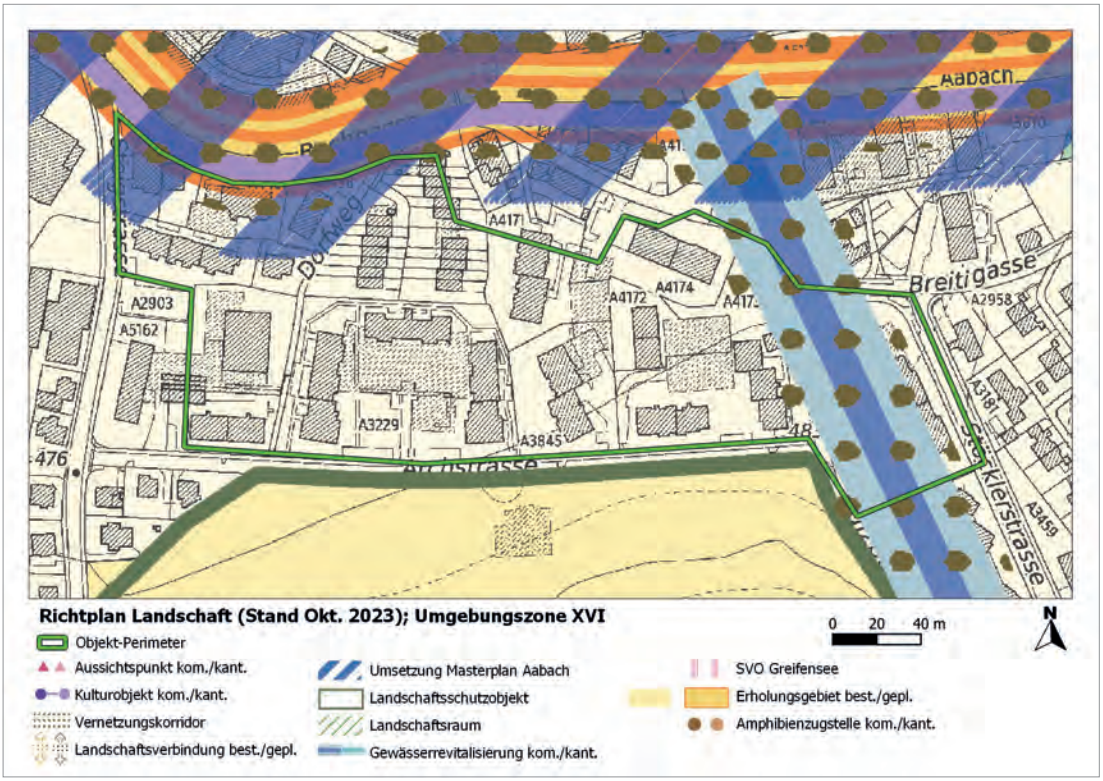


Abb 606:
Richtplan
Landschaft

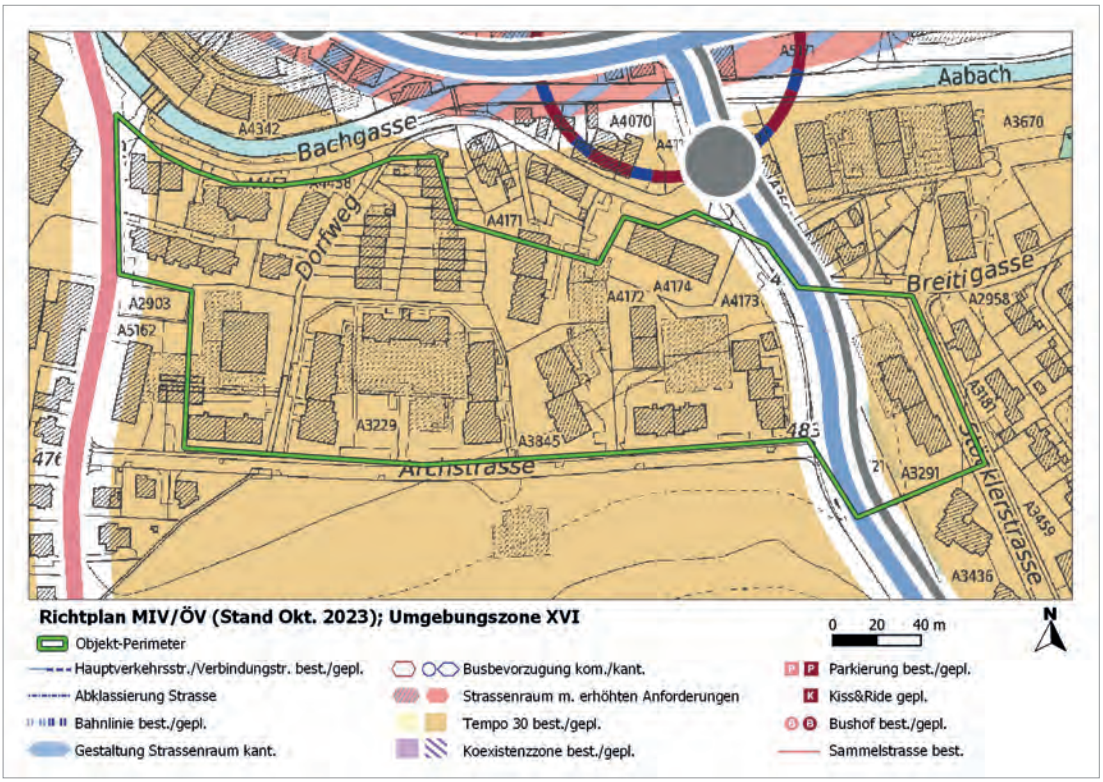


Abb 607:
Richtplan
Mobilität Karte I

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

Abgesehen von dem Teil östlich der Sulzbacherstrasse (mittlere Dichte) wird für das gesamte Gebiet eine hohe Dichte angestrebt. Damit wird der bestehenden Zonierung entsprochen, es besteht jedoch aufgrund der gewählten Dichtekategorie ein Aufzonungspotenzial.

Über das gesamte Gebiet besteht ein eher hoher Ausbaugrad.

Folgende Pläne sind in diesem Ortsbildteil relevant:

- [x] Richtplan bauliche Dichte
- [ ] Richtplan Siedlungsstrukturen
- [x] Ausbaugrad Zonenplanung

Nutzungsintensivierung

ja	Nutzungsintensivierung theoretisch möglich

Abweichungen zur heutigen Planung:

nein	Die rechtsgültige Planung wird weitgehend übernommen

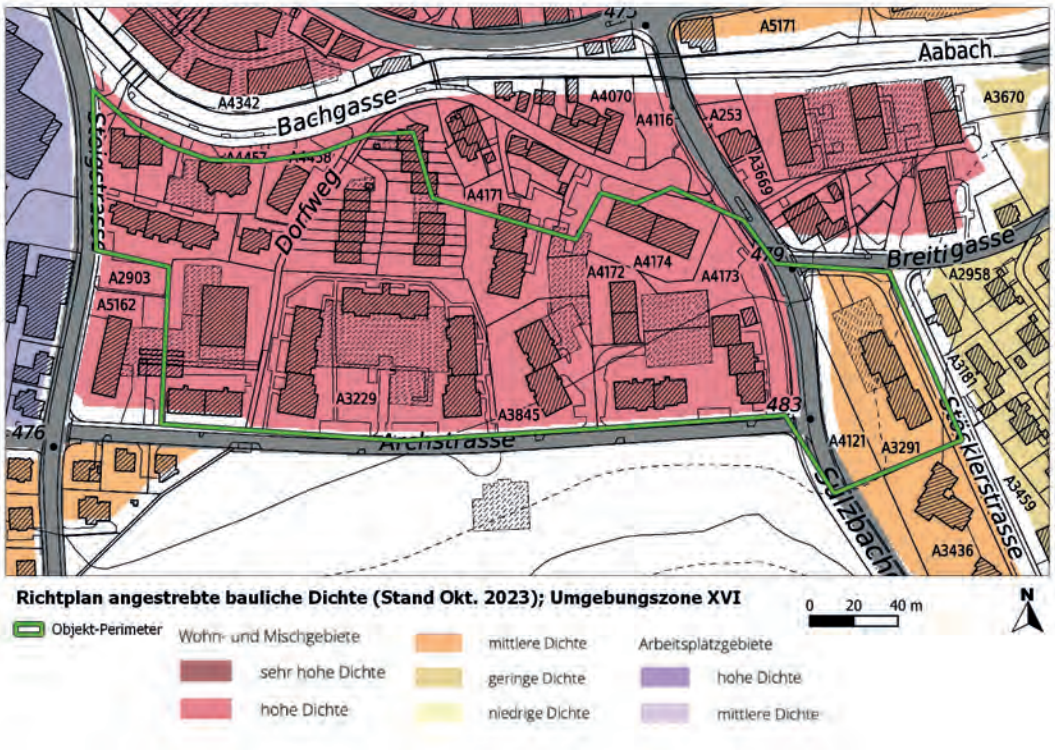


Abb 608:
Richtplan angestrebte bauliche Dichte

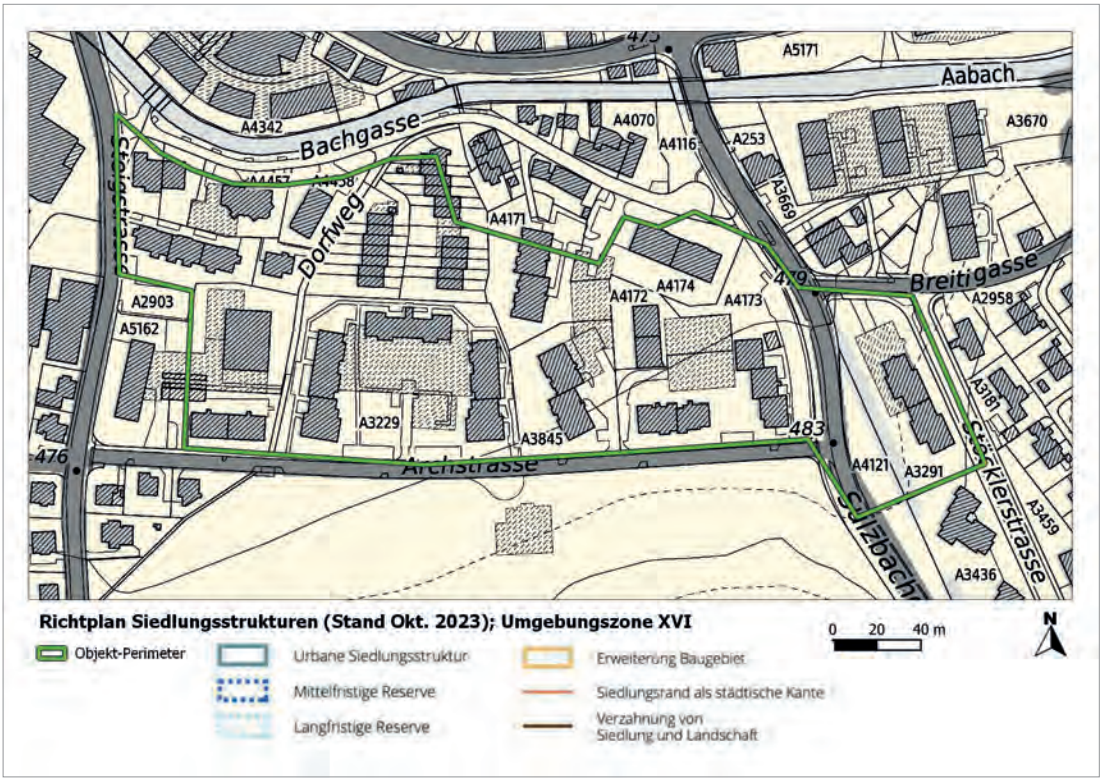


Abb 609:
Richtplan
Siedlungsstrukturen

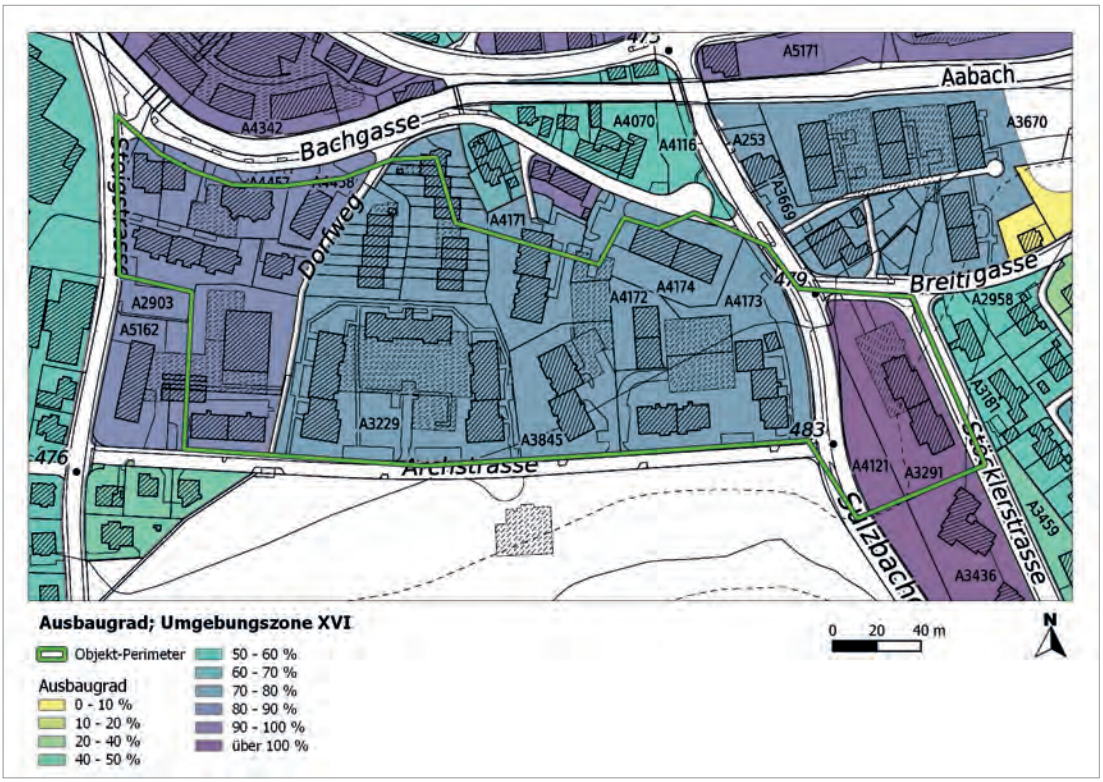


Abb 610:
Ausbaugrad auf der
Grundlage der rechts-
gültigen Zonenplanung

C Interessenkonflikt und Handlungsbedarf

C1 Bestehen für den Ortsbildteil übergeordnete Instrumente zum Ortsbildschutz?

Für den Ortsbildteil bestehen keine übergeordneten Instrumente zum Ortsbildschutz. Der Ortsbildteil liegt im Bereich für Arealüberbauungen. Die Bäume entlang der Sulzbacherstrasse sind inventarisiert.

Folgende Pläne sind in diesem Ortsbildteil relevant:

- [x] Inventarisierte und geschützte Objekte
- [x] Baurechtliche Rahmenbedingungen
- [ ] Bauperiode
- [ ] Eigentümerstruktur
- [ ] Detailpläne für die Baugruppen

Übergeordneten Instrumente zum Ortsbildschutz

nein	Es gibt keine übergeordneten Instrumente zum Ortsbildschutz

Denkmalschutz

nein	Keine Bauten geschützt oder inventarisiert

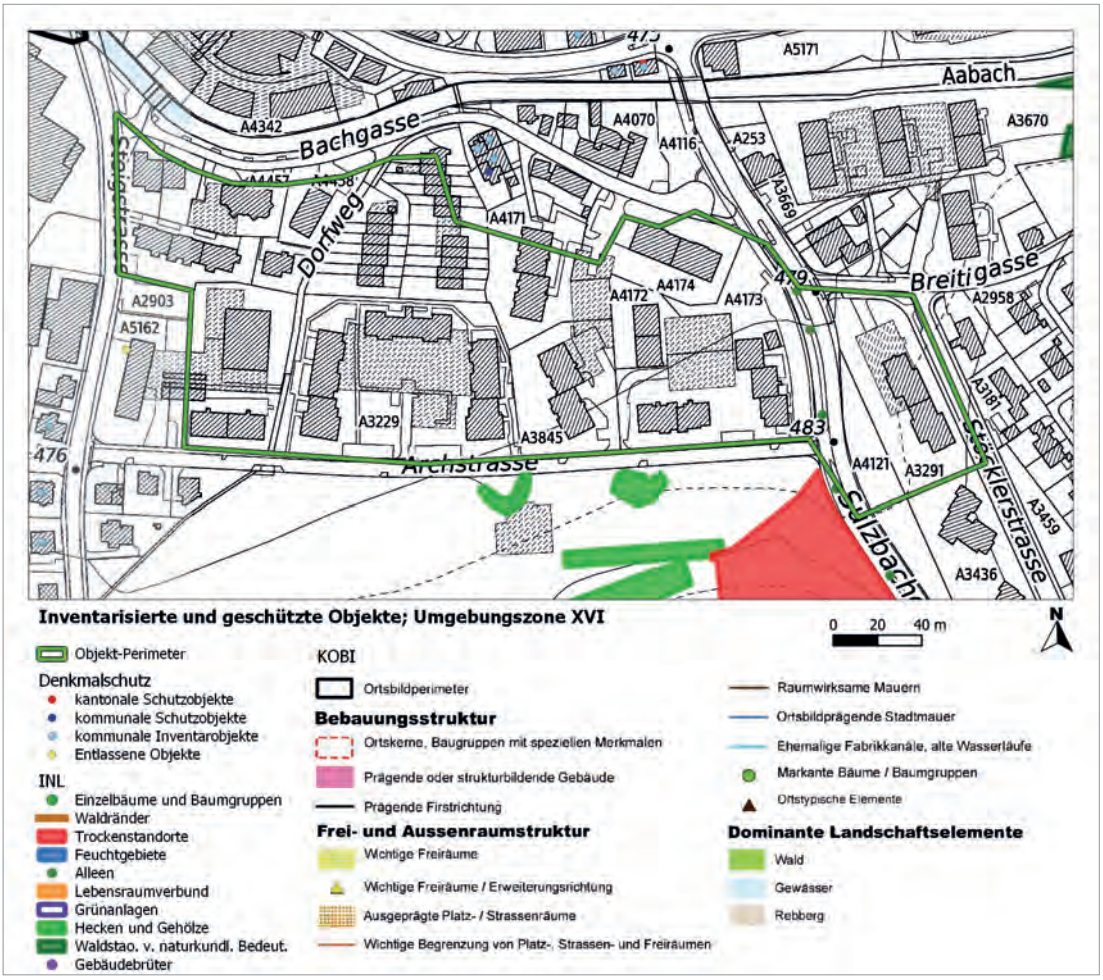


Abb 611:
Inventarisierte und geschützte Objekte

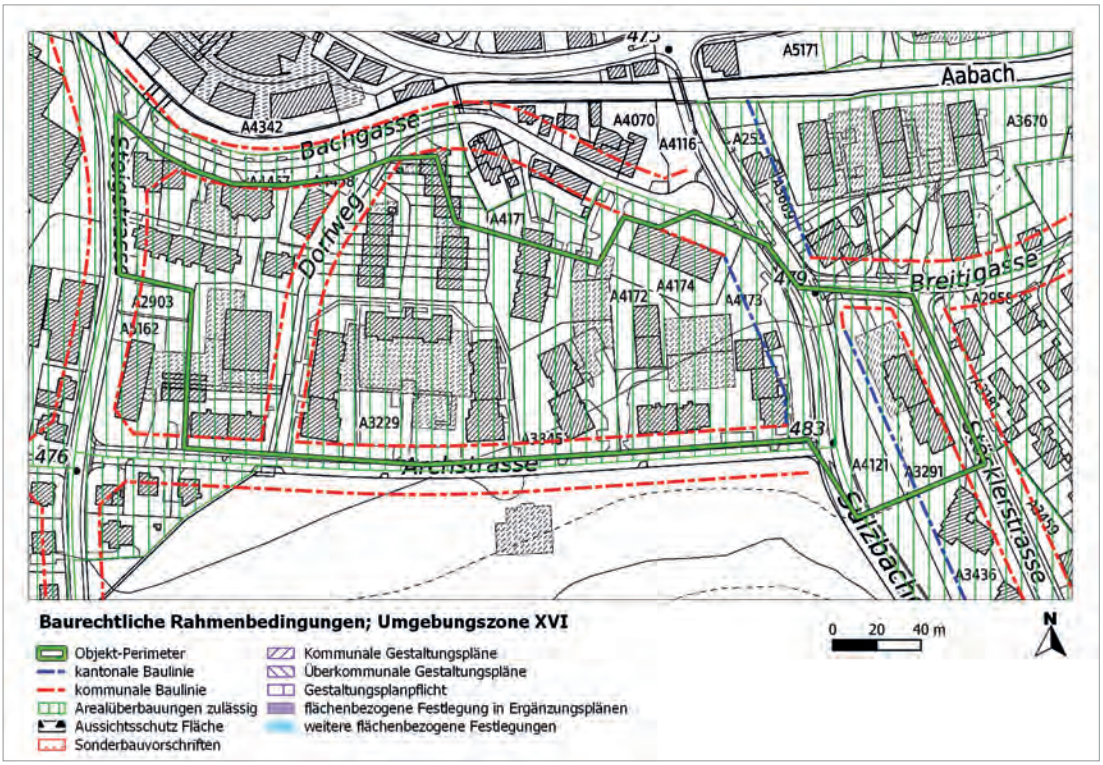


Abb 612:
Baurechtliche Rahmenbedingungen

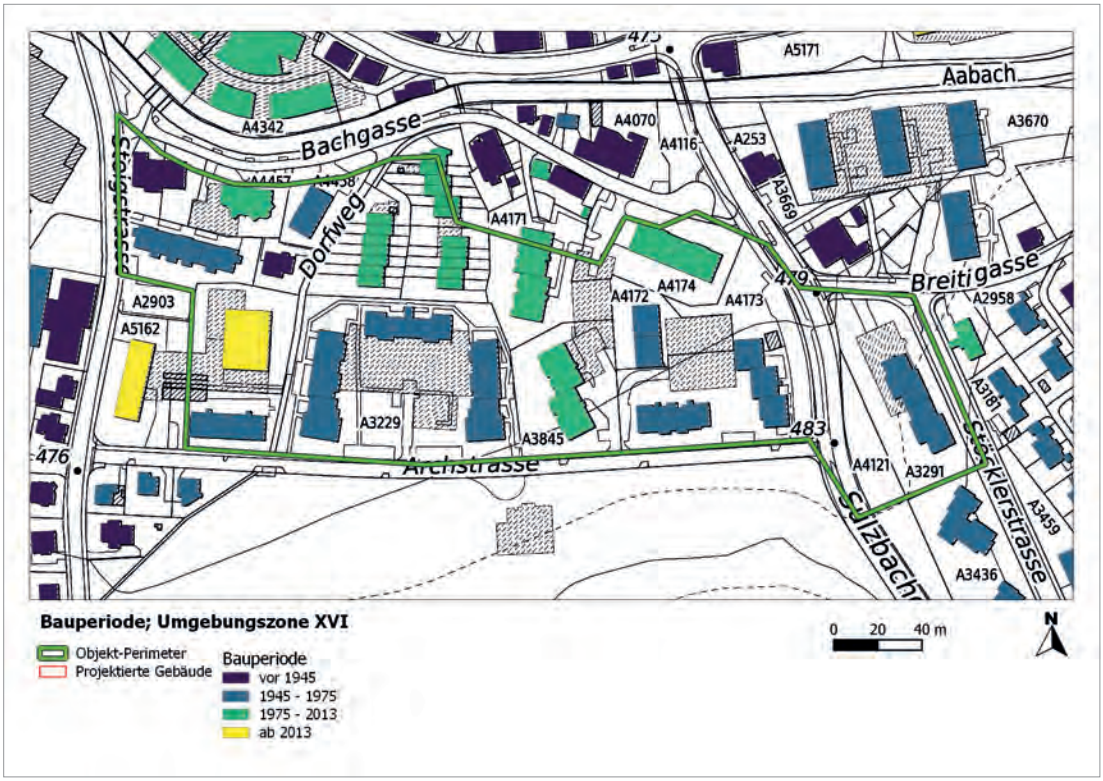


Abb 613:
Bauperiode

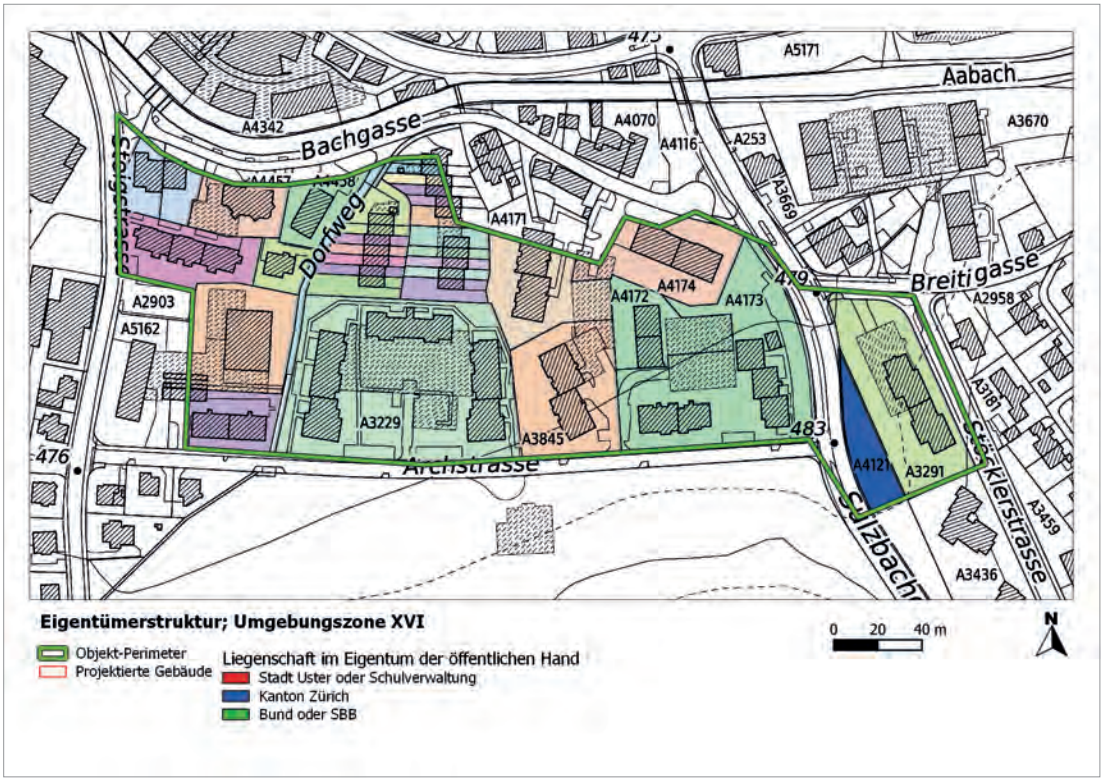


Abb 614:
Eigentümerstruktur

C2 Besteht ein Widerspruch zum Erhaltungsziel des ISOS?

C2.1 Umgebungszone XVI (b)

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

- *Das ISOS beschreibt den Ortsbildteil als Wohnquartier mit vorwiegend Mehrfamilienhäusern. Der kommunale Richtplan sieht im nördlichen Bereich den Erhalt der Industriekultur vor, während im südlichen Bereich kein klarer Charakter definiert wird.*
- *Der Bereich zeichnet sich bereits durch eine eher hohe Dichte aus, die in der Dichtekarte als hohe Dichte weitergeführt wird.*

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

- *Die Eigenschaften des Ortsbildteils als Wohnquartier mit vorwiegend Mehrfamilienhäuser wird durch die Vorgaben des Richtplans erfüllt bzw. im nördlichen Bereich durch die Vorgabe zum Erhalt der Industriekultur übererfüllt.*
  Das ISOS-Erhaltungsziel wird im Richtplan berücksichtigt.

ISOS - Erhaltungsziel

b	„Erhalten der Eigenschaften“ Erhalten der Eigenschaften, die für die angrenzenden Ortsbildteile wesentlich sind

Widerspruch der rechtsgültigen Planung und des Richtplans zum ISOS-Erhaltungsziel

nein	Der Ortsbildteil weist keinen Widerspruch auf

D Fazit und Empfehlungen

D1 Kommunale Einschätzung

U-Zo XVI: Wohnquartier am Fuss des Tämbrigs,
vorwiegend Mehrfamilienhäuser,
v. a. ab 2. 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:

→ *Für eine weitere Entwicklung des Ortsbildteils sind die Grünraumqualitäten der Aussenräume wichtiges Kriterium für die Attraktivität als Wohnquartier*

U-Zo XVII - Wohnquartier von Niederuster

Abb 615: ISOS Uster 5745 Übersichtsplan

A Beschreibung des ISOS und Darstellung der Veränderungen seit der Aufnahme

A1 Würdigung des Ortsbildteils nach ISOS

Gegen Westen führt die Seestrasse durch den ehemaligen Weiler Wil, von dem nur noch ein Reihenbauernhaus (0.0.20) zeugt, in das Wohnquartier von Niederuster (XVII).

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

U-Zo XVII: Wohnquartier von Niederuster, vorwiegend Bauten der 1960er-Jahre, vereinzelt ältere Bauten entlang der historischen Durchgangsstrasse

A. 1.1 Räumliche Qualität	
A. 1.2 Architekturhistorische Qualität	
A. 1.3 Bedeutung	/
Erhaltungsziel	**b**

Legende:
- Besondere Qualitäten
- Gewisse Qualitäten
- Ohne besondere Qualitäten

U-Zo XVII: Wohnquartier von Niederuster, vorwiegend Bauten der 1960er-Jahre, vereinzelt ältere Bauten entlang der historischen Durchgangsstrasse

0.0.20	Reihenbauernhaus, 18./19. Jh., Überrest des alten Weilers Wil	Hinweis
0.0.21	Schulareal Niederuster, Altbauten von 1851 und 1900, weiteres Schulgebäude, Turnhalle und Kindergarten in rotem Backstein, um 1960, Teil von Niederuster (Dorf von regionaler Bedeutung, nicht Bestandteil des Bundesinventars)	Hinweis

Quelle:
ISOS Uster,
2. Fassung März.2012,
S. 21

Abb 616:
Luftbild

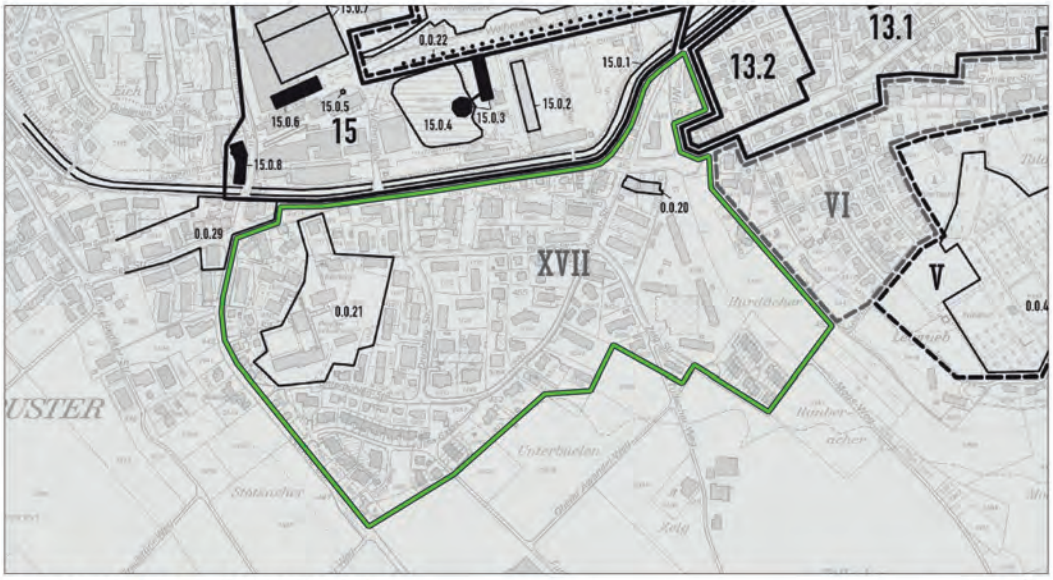


Abb 617:
Originalplan ISOS

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

Der Ortsbildteil liegt mehrheitlich in den Wohnzonen W2/40, W3/50 und W4/70. Kleinere Bereiche befinden sich in den W4/70 mit Gewerbeerleichterung und W3/50 mit Gewerbeerleichterung und der Kernzone K3. Am Ortsrand befindet sich ein Spickel in der Landwirtschaftszone. Das Schulareal ist als Zone für öffentliche Bauten eingestuft.

Der ISOS-Ortsbildteil hat sich seit der ISOS-Aufnahme nicht wesentlich verändert. Die zu verzeichnenden Neu- und Umbauten verändern die für die angrenzenden Bereiche wesentlichen Eigenschaften nicht.

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

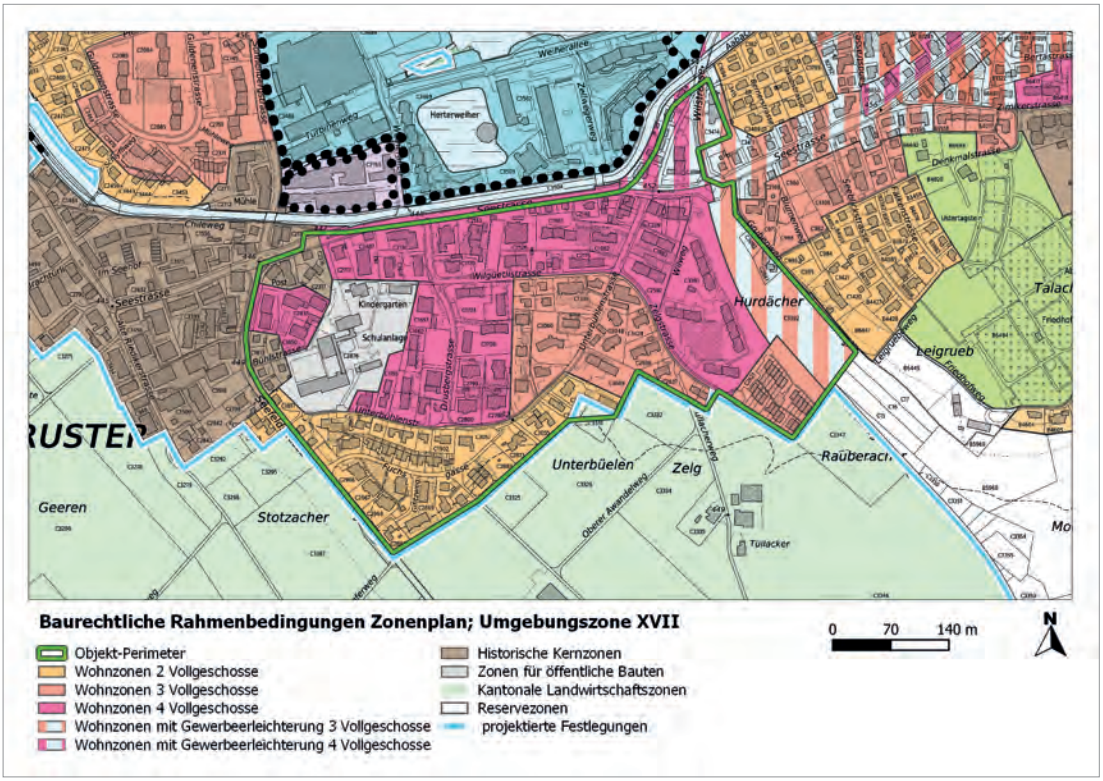


Abb 619:
Zonenplan

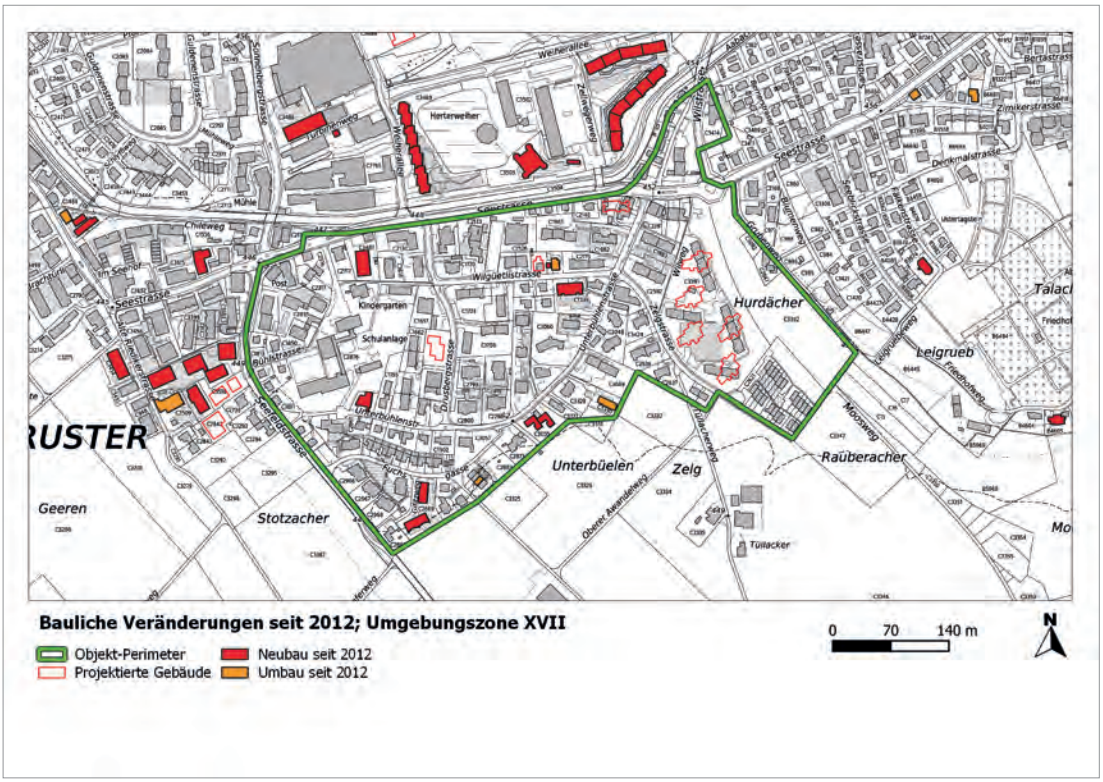


Abb 618:
Veränderungen seit 2012 und bewilligte Bauprojekte

B Entwicklungsabsichten nach Richtplan Siedlung

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

Entlang der Seefeldstrasse gehören Teile dieses Gebiets zum schutzwürdigen Ortsbild Niederuster, dieses soll gewahrt werden und eine Weiterentwicklung mit Stärkung der Qualitäten soll ermöglicht werden. Entlang des Aabachs wird auf die Wahrung von Struktur und Charakter des Industriekulturerbes und der historisch ans Wasser gebundenen Anlagen hingewiesen. Für den Siedlungsrand ist eine ausgeprägte Gestaltung als städtische Kante vorgesehen. Am westlichen Rand des Gebiets ist ein Teil dem Subzentrum Niederuster zugewiesen. Dieses soll sich zu einem Stadtteil-Treffpunkt mit gewerblicher Nutzung zur Alltagsversorgung und mit attraktiven Begegnungsräumen entwickeln. Zum restlichen Gebiet macht der Siedlungsrichtplan keine spezifischen Aussagen.

Gemäss Verkehrsrichtplan sollen die Strassenräume der Seefeldstrasse und der Seestrasse umgestaltet werden. Die übergeordnete Planung bezeichnet die Erstellung der Moosackerstrasse, bei der Seestrasse ist in diesem Zusammenhang eine Abklassierung geplant.

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

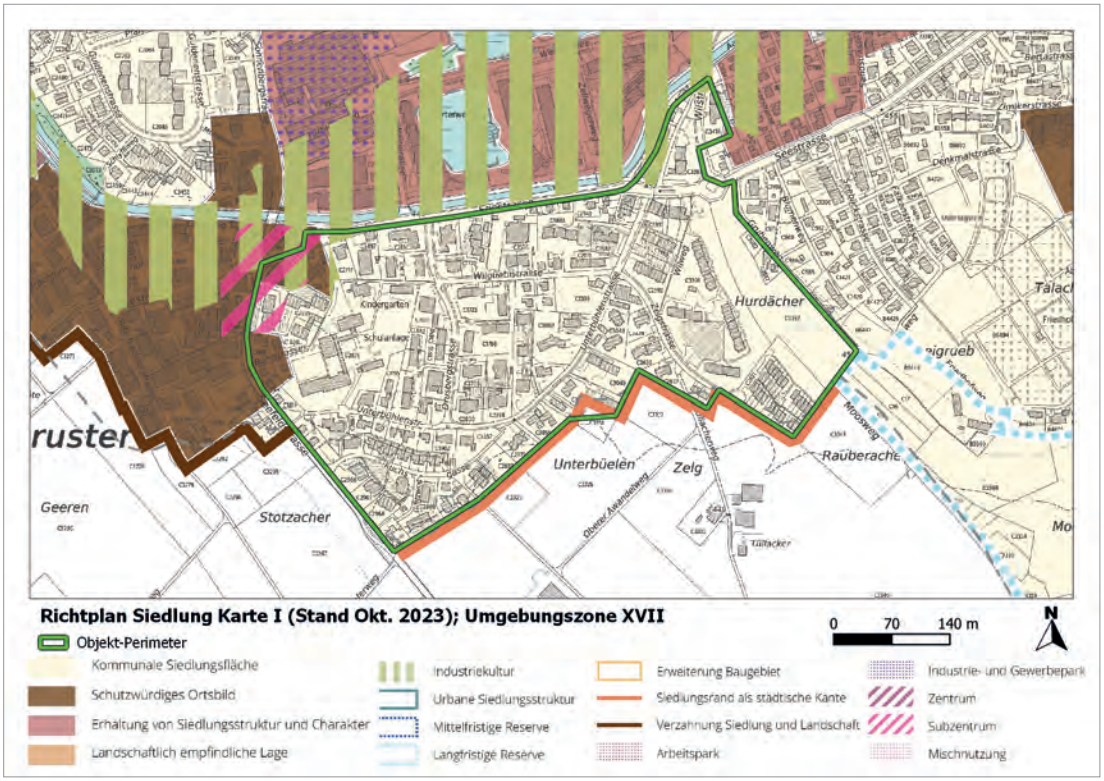


Abb 620: Richtplan Siedlung Karte I

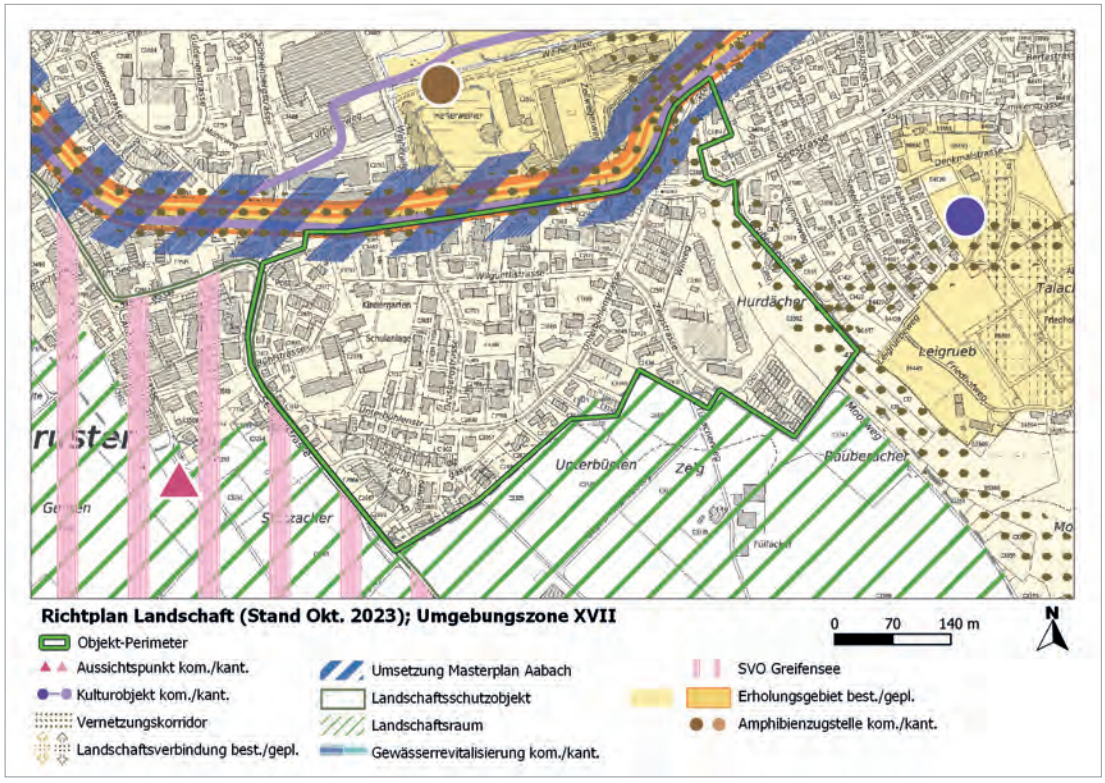


Abb 621:
Richtplan
Landschaft

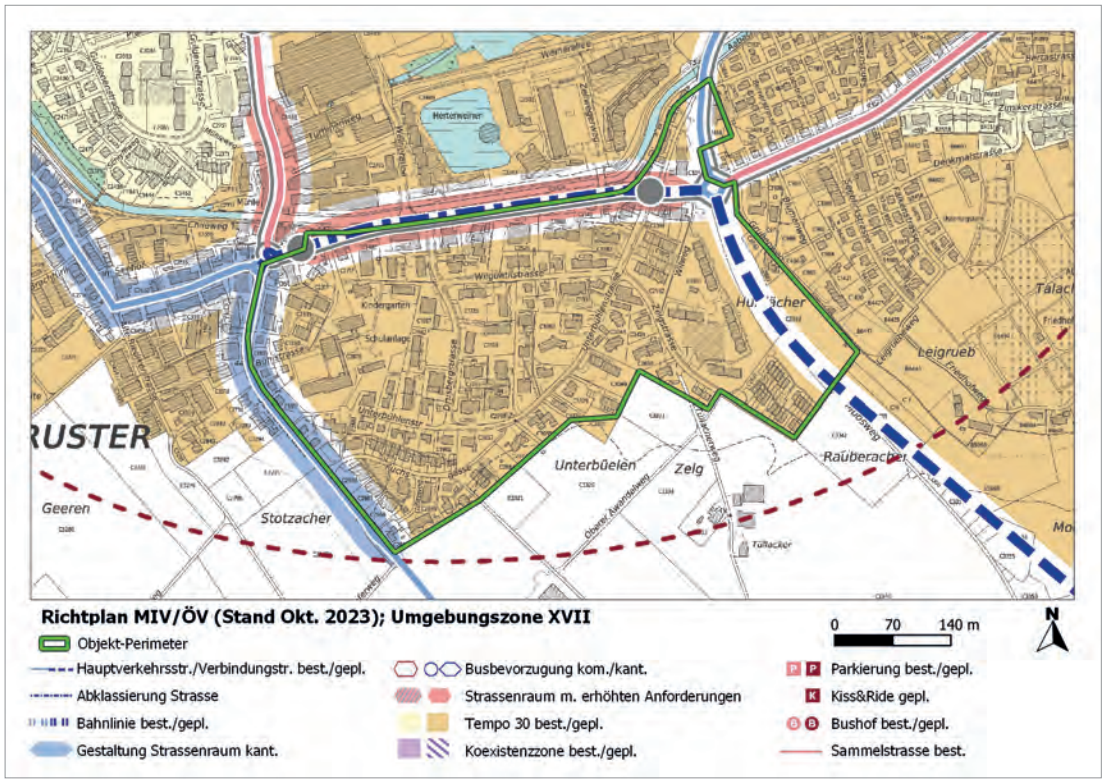


Abb 622:
Richtplan
Mobilität Karte I

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

Für den nördlichen Bereich wird eine hohe Dichte angestrebt. In Richtung Siedlungsrand im Südosten ist eine mittlere Dichte vorgesehen, im Südwesten eine geringe Dichte. Die Abgrenzungen zwischen den Dichtekategorien entsprechen der heutigen Zonierung, es besteht jedoch über alle Kategorien ein Aufzonungspotenzial. Der Ausbaugrad ist in diesem Gebiet unterschiedlich und reicht von unbebaut bis komplett ausgenutzt.

Der Übergang zum Landwirtschaftsgebiet ist als städtische Kante auszugestalten.

Folgende Pläne sind in diesem Ortsbildteil relevant:
- Richtplan bauliche Dichte
- Richtplan Siedlungsstrukturen
- Ausbaugrad Zonenplanung

Nutzungsintensivierung

ja	Es besteht im gesamten Ortsbildteil das Potential zur Nutzungsintensivierung

Abweichungen zur heutigen Planung:

nein	Die rechtsgültige Planung wird weitgehend übernommen

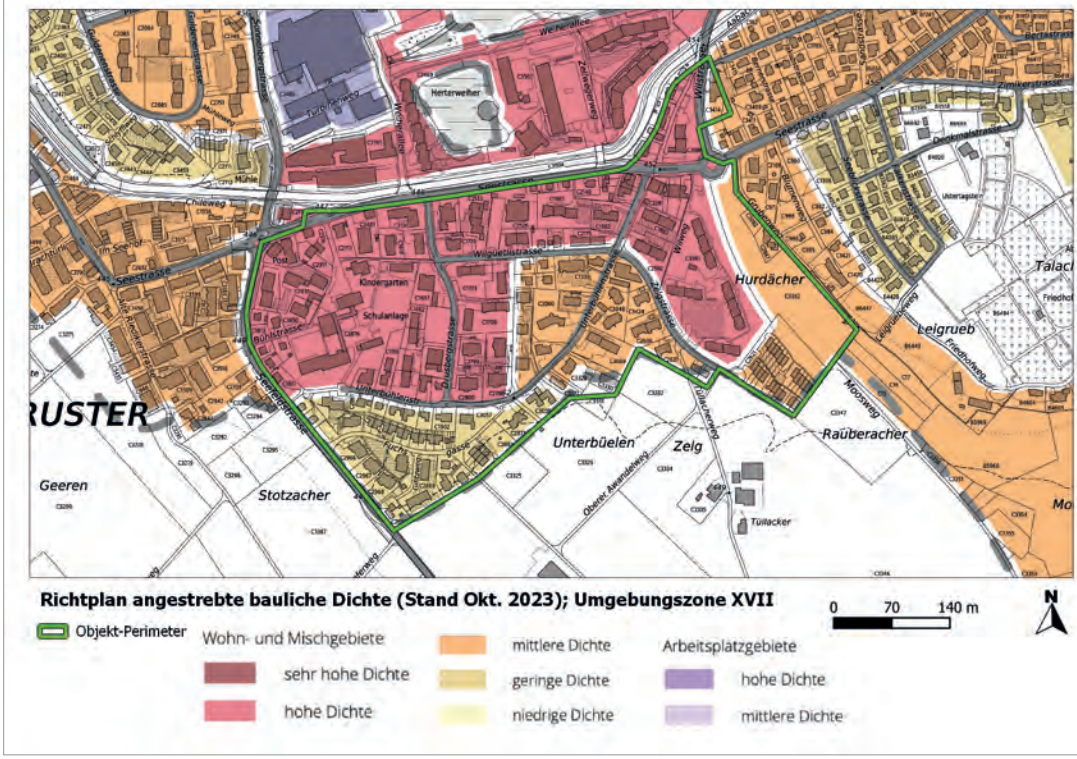


Abb 623:
Richtplan angestrebte bauliche Dichte

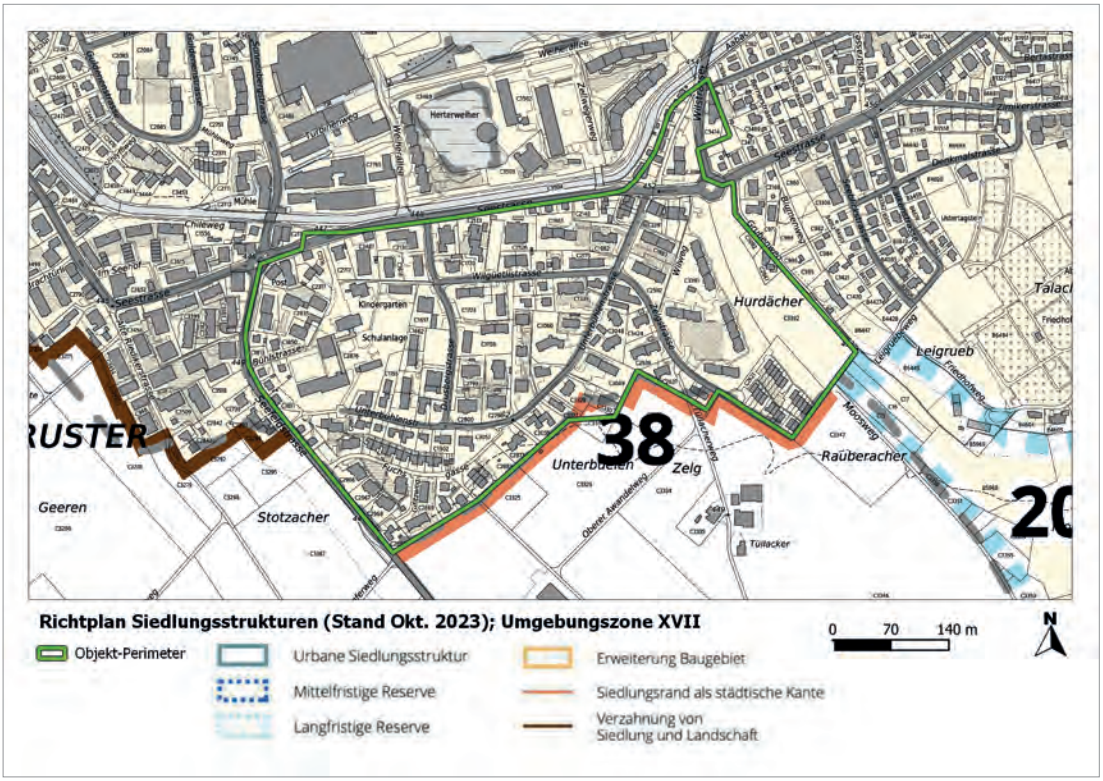


Abb 624:
Richtplan
Siedlungsstrukturen

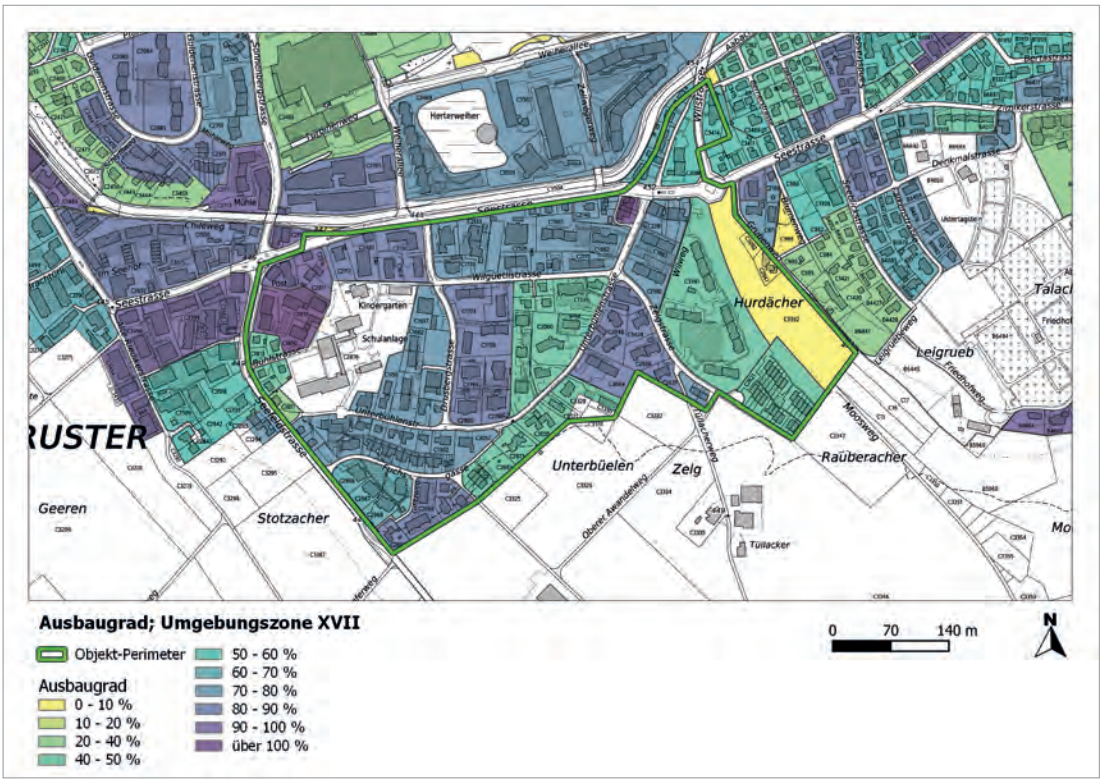


Abb 625:
Ausbaugrad auf der
Grundlage der rechts-
gültigen Zonenplanung

C Interessenkonflikt und Handlungsbedarf

C1 Bestehen für den Ortsbildteil übergeordnete Instrumente zum Ortsbildschutz?

Für den Ortsbildteil bestehen keine übergeordneten Instrumente zum Ortsbildschutz. Das Schulareal wird im kommunalen Inventar der Natur- und Landschaftsschutzobjekte (INL) als Grünanlage definiert. Der Ortsbildteil liegt mit Ausnahme des Schulareals im Bereich für Arealüberbauungen.

Der Ortsbildteil verzeichnet 4 kommunale Inventarobjekte. Zwei Baumgruppen sind im kommunalen Inventar der Natur- und Landschaftsschutzobjekte (INL) inventarisiert.

Folgende Pläne sind in diesem Ortsbildteil relevant:

- [x] Inventarisierte und geschützte Objekte
- [x] Baurechtliche Rahmenbedingungen
- [ ] Bauperiode
- [ ] Eigentümerstruktur
- [ ] Detailpläne für die Baugruppen

Übergeordneten Instrumente zum Ortsbildschutz

teilweise	Schulareal im INL

Denkmalschutz

teilweise	Einzelne Bauten geschützt oder inventarisiert

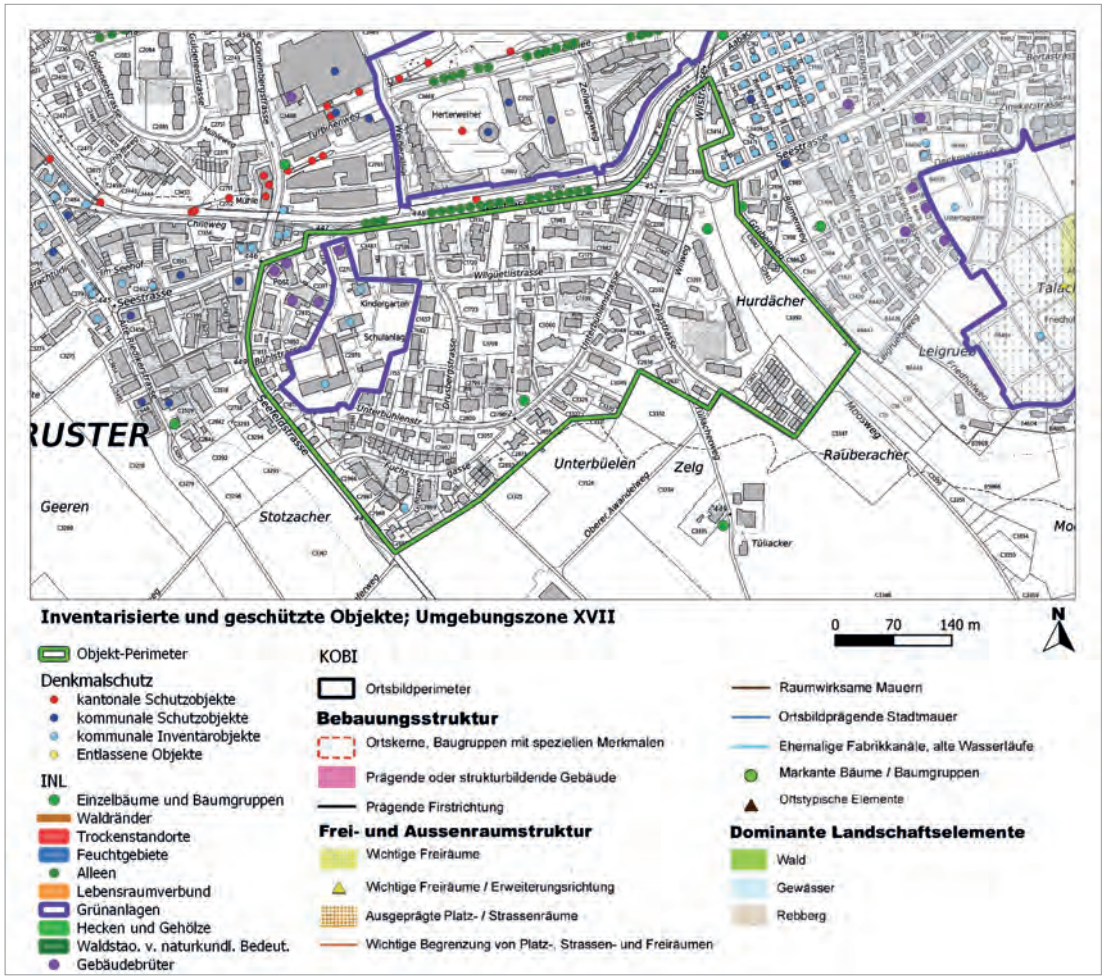


Abb 626:
Inventarisierte und geschützte Objekte

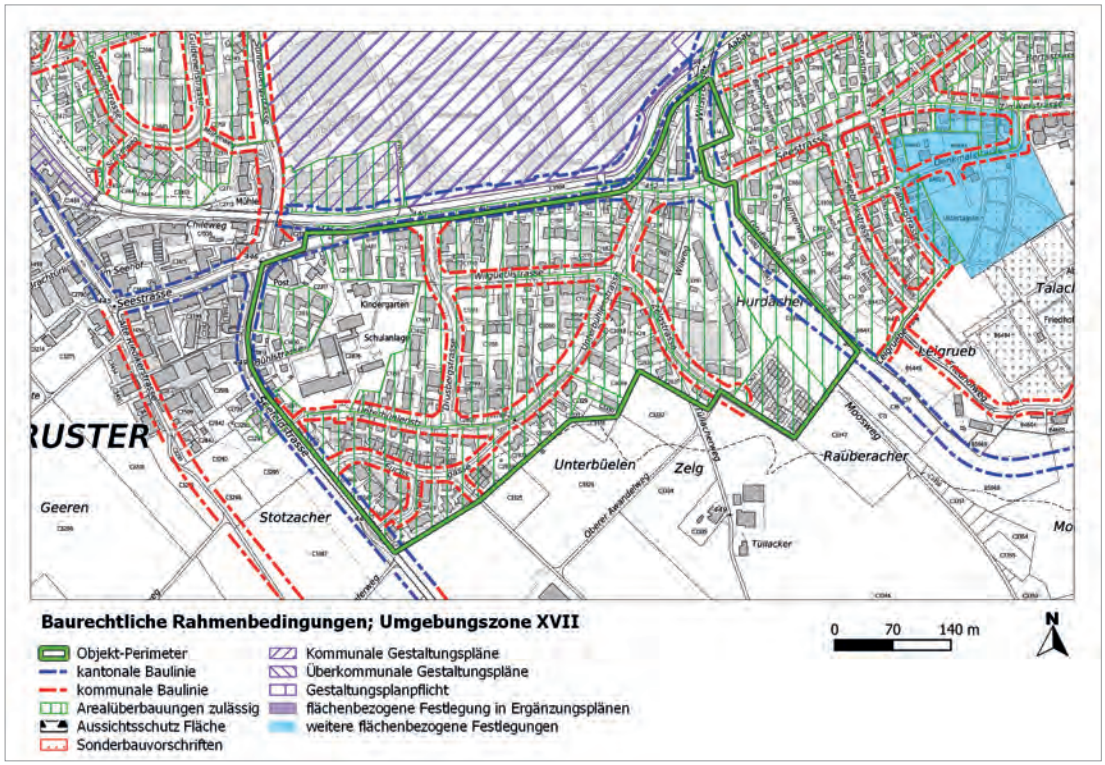


Abb 627:
Baurechtliche Rahmenbedingungen

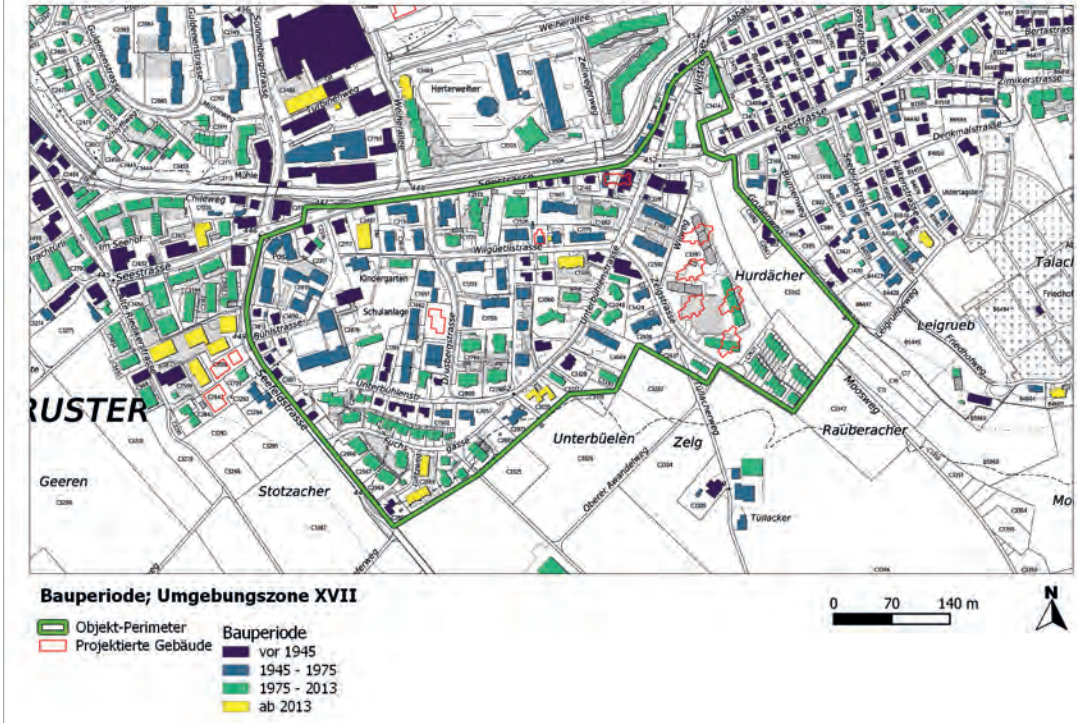


Abb 628:
Bauperiode

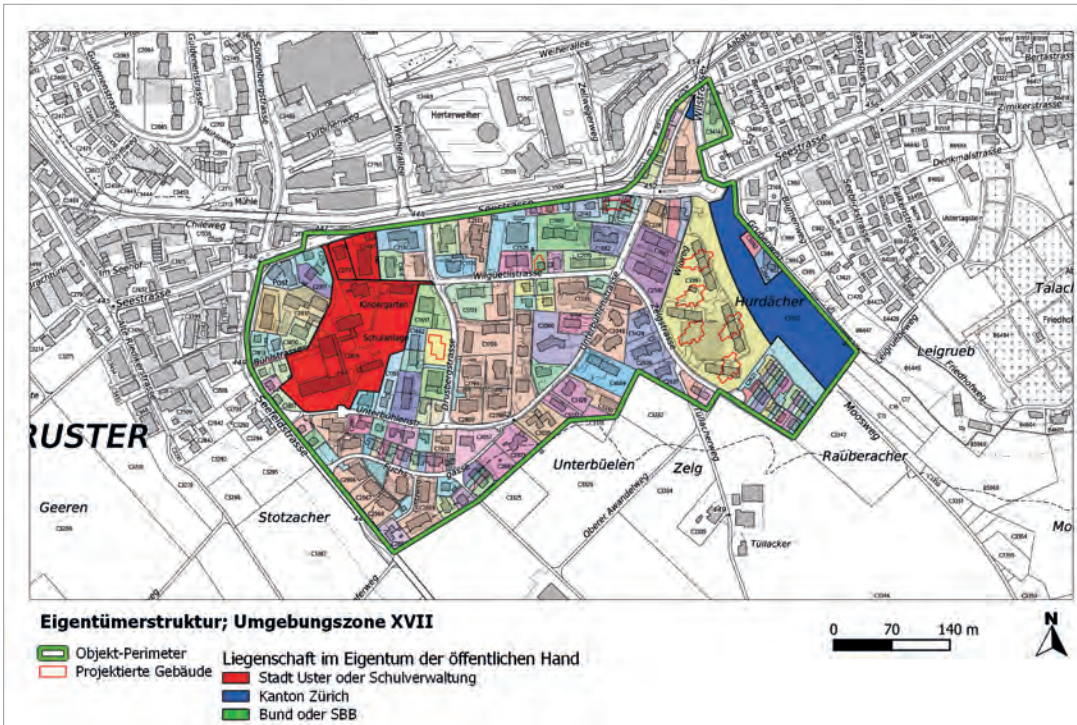


Abb 629:
Eigentümerstruktur

C2 Besteht ein Widerspruch zum Erhaltungsziel des ISOS?

C2.1 Umgebungszone XVII(b)

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

- *Das ISOS beschreibt den Ortsbildteil als Wohnquartier von Niederuster mit Bauten vorwiegend aus den 1960er-Jahren. Vereinzelt bestehen ältere Bauten entlang der Seestrasse. Im ISOS-Beschrieb werden lediglich ein Reihenbauernhaus (0.0.20) als Überrest des alten Weilers Wil sowie das Schulareal Niederuster mit einzelnen Altbauten (0.0.21) als Hinweise erwähnt. Die Qualitäten beziehen sich auf die Nutzung als Wohnquartier. Das Gebiet beinhaltet unterschiedliche Bebauungsstrukturen, die im Folgenden einzeln betrachtet sind:*
- *Bereich 1: Die Schulanlage hebt sich als öffentliches Areal von der Struktur des Ortsbildteils ab. Die Bauten sind kommunal inventarisiert und die Aussenräume sind als Grünräume inventarisiert.*
- *Bereich 2: Westlich des Schulareals zeigt sich eine eher dichte historische Baustruktur. Dieser Teil ist im Richtplan als Subzentrum und schutzwürdiges Ortsbild unter Erhalt der Industriekultur eingestuft. Der Bereich ist Teil des alten Ortskerns von Niederuster.*
- *Bereich 3: Östlich des Schulareals schliesst eine dichtere Bebauung von Mehrfamilienhäusern mit hohem Grünanteil an. Diese Bebauung zeigt sich entlang der Drusbergstrasse, nördlich der Wilguetlistrasse sowie östlich der Zelgstrasse. Die zwei Bautiefen entlang der Drusbergstrasse sind hier dichter bebaut als der übrige Bereich. Entsprechend der heutigen Struktur zeigt die Dichtekarte hier eine Differenzierung der Nutzungsintensität.*
- *Bereich 4: Zwischen der Unterbühlerstrasse und Zelgstrasse sowie im Bereich Hurdächer stehen ebenfalls vermehrt Mehrfamilienhäuser. Für diesen Ortsbildteil wird eine mittlere Dichte definiert, die sich an der heutigen Bebauungsintensität orientiert. Im Bereich Hurdächer besteht ein unbebauter Bereich, der im ISOS nicht erwähnt ist.*
- *Bereich 5: Entlang der Fuchsgasse zeigt sich eine Einfamilienhaus- und Reihenhausstruktur am Siedlungsrand. Für diesen Ortsbildteil wird eine geringe Dichte definiert, was zu einer Wahrung der heutigen Ausnutzung führt.*

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

- *Die Eigenschaften des Ortsbildteils als Wohnquartier mit vorwiegend Mehrfamilienhäuser, Schulareal und einem Reihenbauernhaus wird durch die Vorgaben des Richtplans weitgehend erfüllt. Die erwähnten Schulbauten sind inventarisiert. Das Reihenbauernhaus (im ISOS als Hinweis gekennzeichnet) wurden 2005 bei der Inventarrevision aus dem Inventar entlassen.*
  Das ISOS-Erhaltungsziel wird im Richtplan berücksichtigt.
- *Die dichte historische Baustruktur (Bereich 2) wird durch die Einstufung als schutzwürdiges Ortsbild zukünftig erhalten. Hier wird auf kommunaler Stufe ein höheres Erhaltungsziel definiert.*
  Das ISOS-Erhaltungsziel wird im Richtplan berücksichtigt.

ISOS - Erhaltungsziel

b	„Erhalten der Eigenschaften“ Erhalten der Eigenschaften, die für die angrenzenden Ortsbildteile wesentlich sind

Widerspruch der rechtsgültigen Planung und des Richtplans zum ISOS-Erhaltungsziel

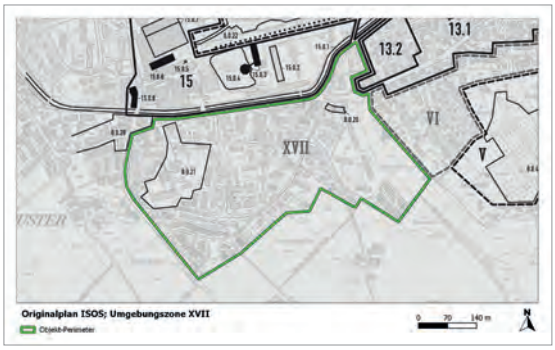
nein	Der Ortsbildteil weist keinen Widerspruch auf

D Fazit und Empfehlungen

D1 Kommunale Einschätzung

U-Zo XVII: Wohnquartier von Niederuster, vorwiegend Bauten der 1960er-Jahre, vereinzelt ältere Bauten entlang der historischen Durchgangsstrasse

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:

→ *Instrument zur Sicherung der Grünraumqualitäten, als wichtiges Kriterium für die Attraktivität als Wohnquartier einführen*

U-Zo XVIII - Zellwegerpark

Abb 630: ISOS Uster 5745 Übersichtsplan

A Beschreibung des ISOS und Darstellung der Veränderungen seit der Aufnahme

A1 Würdigung des Ortsbildteils nach ISOS

Besonders wertvoll für den Ort sind die Grünbereiche um den Aabach (I, VII, XVIII). Sie sind wichtige Erholungsräume und gliedern die Ortsteile. (Quelle I)

Nachdem der Kanal die stark befahrene Strasse nach Niederuster unterquert hat, weitet er sich im sogenannten Zellwegerpark (XVIII) zu einem grossen Weiher (0.0.23), der das Kernstück der erst seit wenigen Jahren für die Öffentlichkeit zugänglichen Grünanlage ist. Eine aus Balken und Latten ähnlich wie ein Biberbau gefertigte Holzbrücke überquert den Zellwegerweiher, und an seinem Südrand zieht sich eine imposante Platanenreihe entlang (0.0.22). (Quelle II)

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

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

U-Zo XVIII: Zellwegerpark mit Weihern, Wiesen und Spazierwegen

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

Legende:
X Besondere Qualitäten
/ Gewisse Qualitäten
Ohne besondere Qualitäten

U-Zo XVIII: Zellwegerpark mit Weihern, Wiesen und Spazierwegen

0.0.22	Platanenreihe	Hinweis
0.0.23	Grosser ehem. Fabrikweiher	Hinweis

Quelle:
ISOS Uster,
2. Fassung März.2012,
S. 21

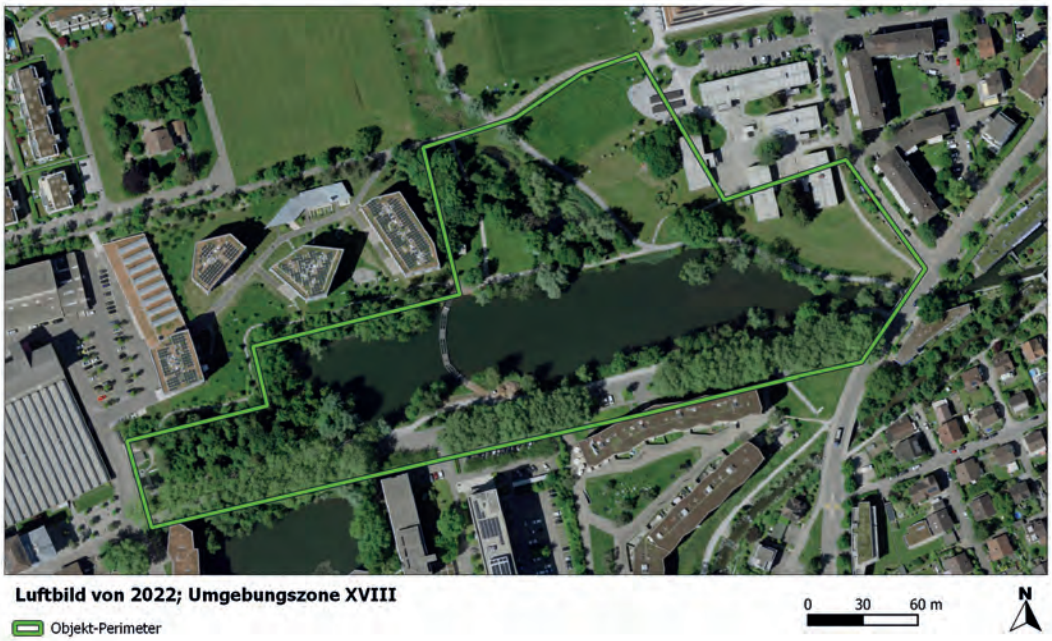


Abb 631:
Luftbild

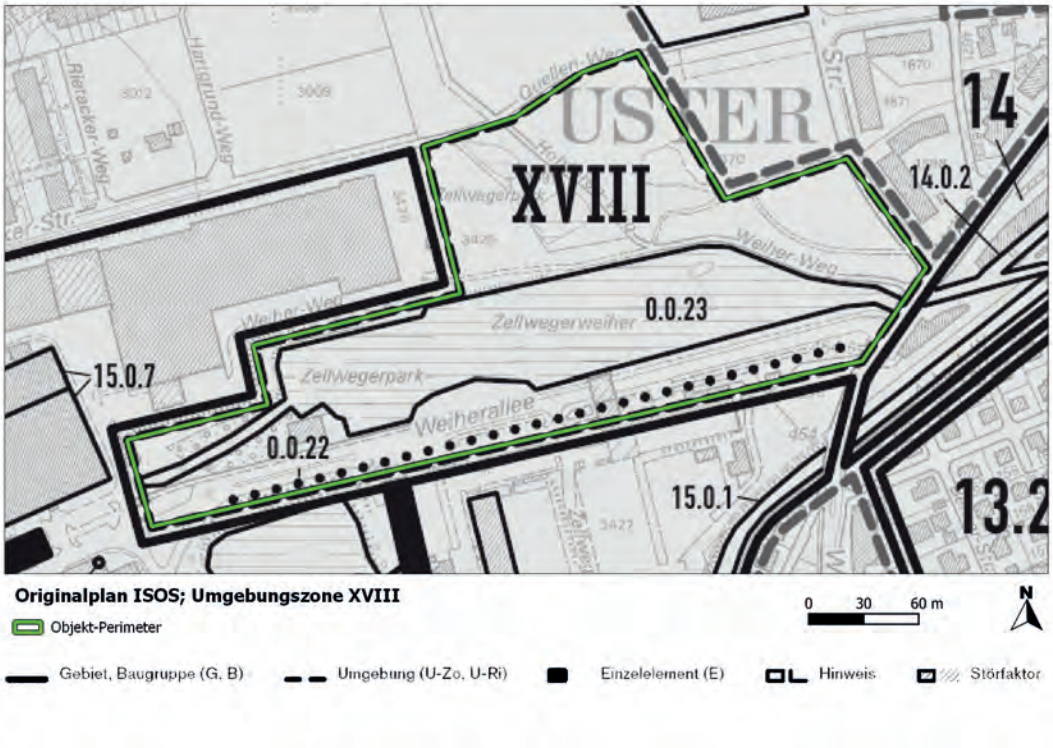


Abb 632:
Originalplan ISOS

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

Der Ortsbildteil liegt mehrheitlich in der Industriezone I5 ohne Handels- und Dienstleistungsgewerbe. Der Park am Hohfurenweg ist eine nicht zugewiesene Zone und der Weiher ist im Zonenplan als Gewässer eingestuft. Die Gestaltungspläne Hohfuren und Zellweger Luwa Areal überlagern den Ortsbildperimeter.

Der ISOS-Ortsbildteil hat sich seit der ISOS-Aufnahme verändert. Im Nordosten wurde der Park aufgrund einer Erweiterung des Bildungszentrums. Zwei weitere Provisorien sind derzeit in der Erstellung (Schulraumerweiterung). Die seit der ISOS-Aufnahme erstellten Veränderungen beeinträchtigen die Beschaffenheit des Ortsbildteils als Freifläche. Die für den Ortsbildteil wesentliche Vegetation (Bäume) wurden erhalten.

Veränderungen:

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

Auswirkungen der Veränderungen:

ja	Die Neubauten verändern die Wirkung des Ortsbildteils

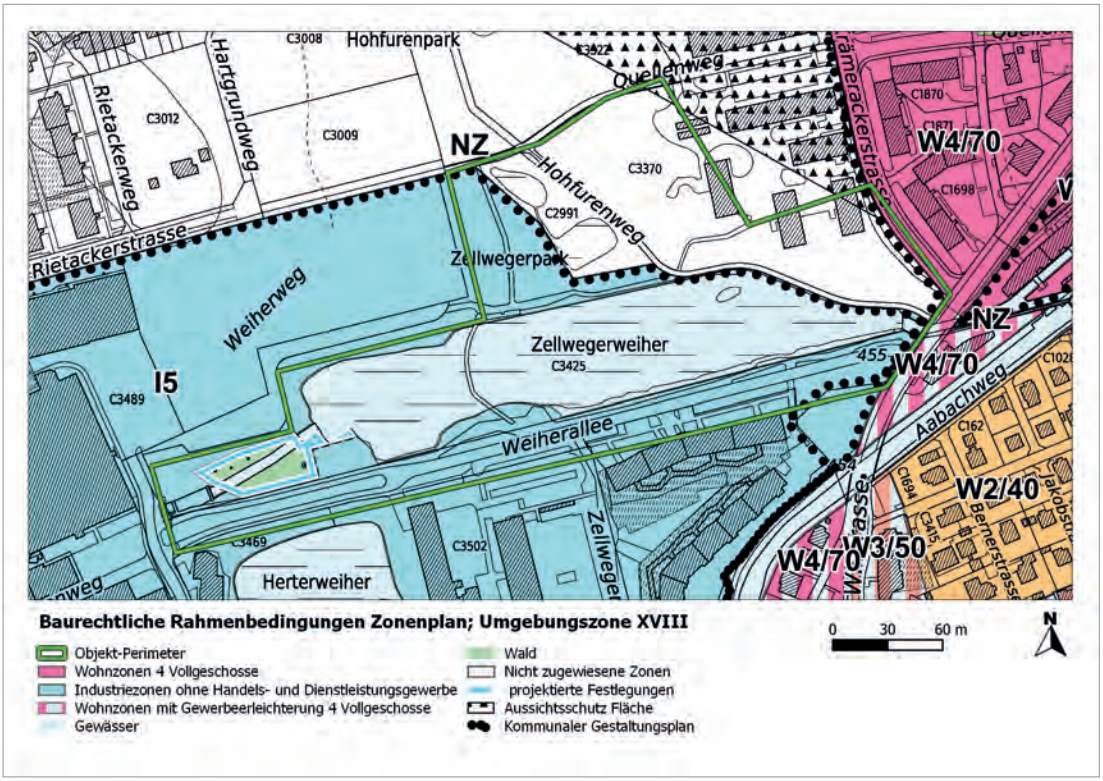


Abb 634:
Zonenplan

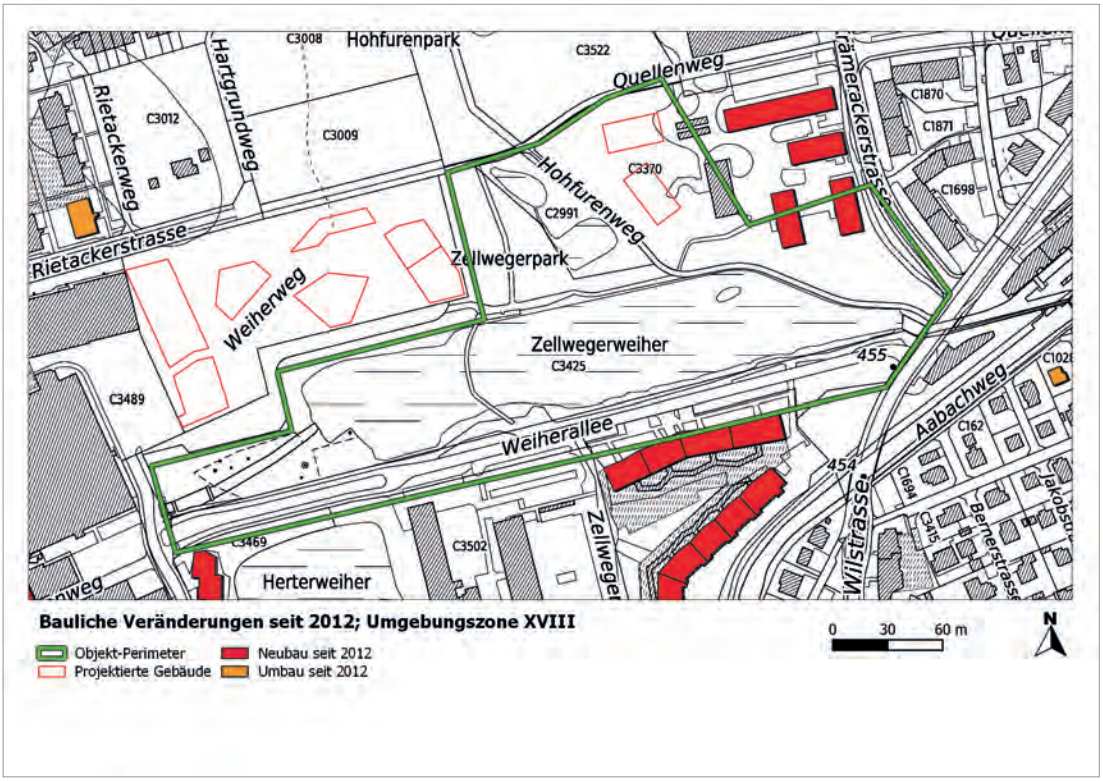


Abb 633:
Veränderungen seit 2012 und bewilligte Bauprojekte

B Entwicklungsabsichten nach Richtplan Siedlung

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

Auf dem Zellwegerareal sollen gemäss Richtplan die stark durchgrünte Siedlungsstruktur und der Charakter erhalten werden. Im Bereich des Aabachs wird zudem auf die Wahrung des Industriekulturerbes und der historisch ans Wasser gebundenen Anlagen hingewiesen.

Gemäss Landschaftsrichtplan ist der Bereich südwestlich des Hohfurenwegs Teil des besonderen Erholungsgebiets Zellwegerpark.

Folgende Pläne sind in diesem Ortsbildteil relevant:

- [x] Richtplan Siedlung Karte I
- [x] Richtplan Landschaft
- [ ] Richtplan Verkehr

Entwicklungsabsicht

nein	Keine Entwicklungsabsicht

Abweichungen zur heutigen Planung:

nein	Die rechtsgültige Planung wird weitgehend übernommen

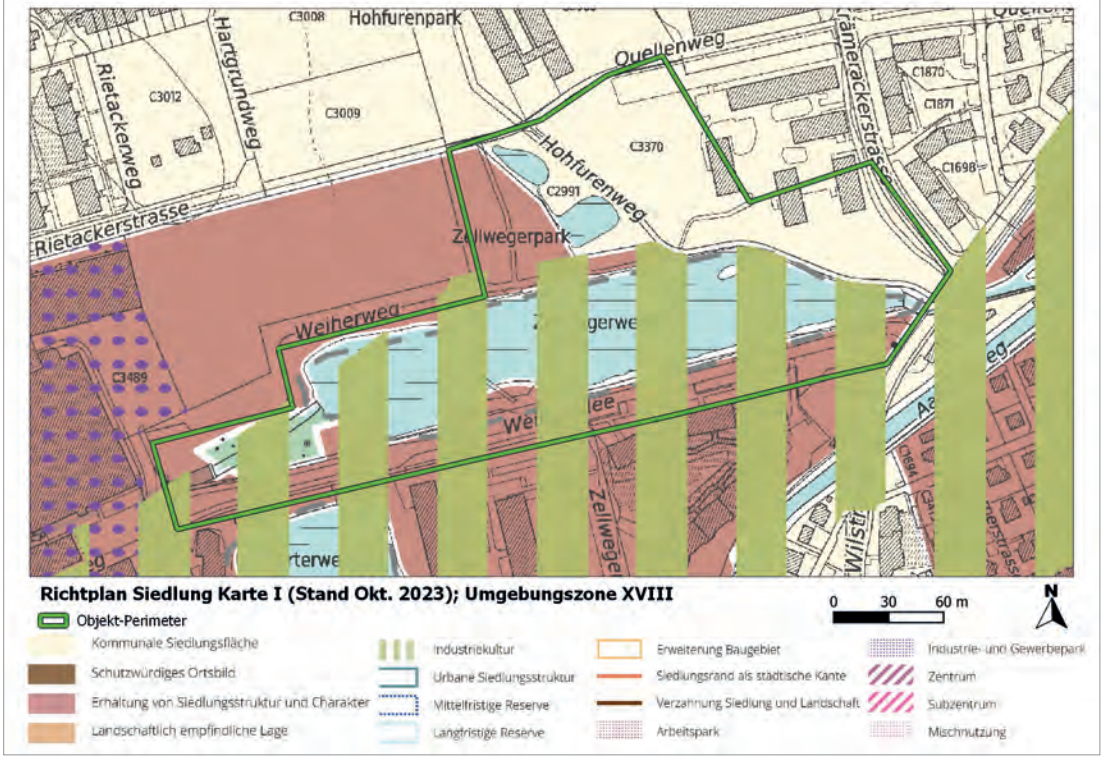


Abb 635: Richtplan Siedlung Karte I

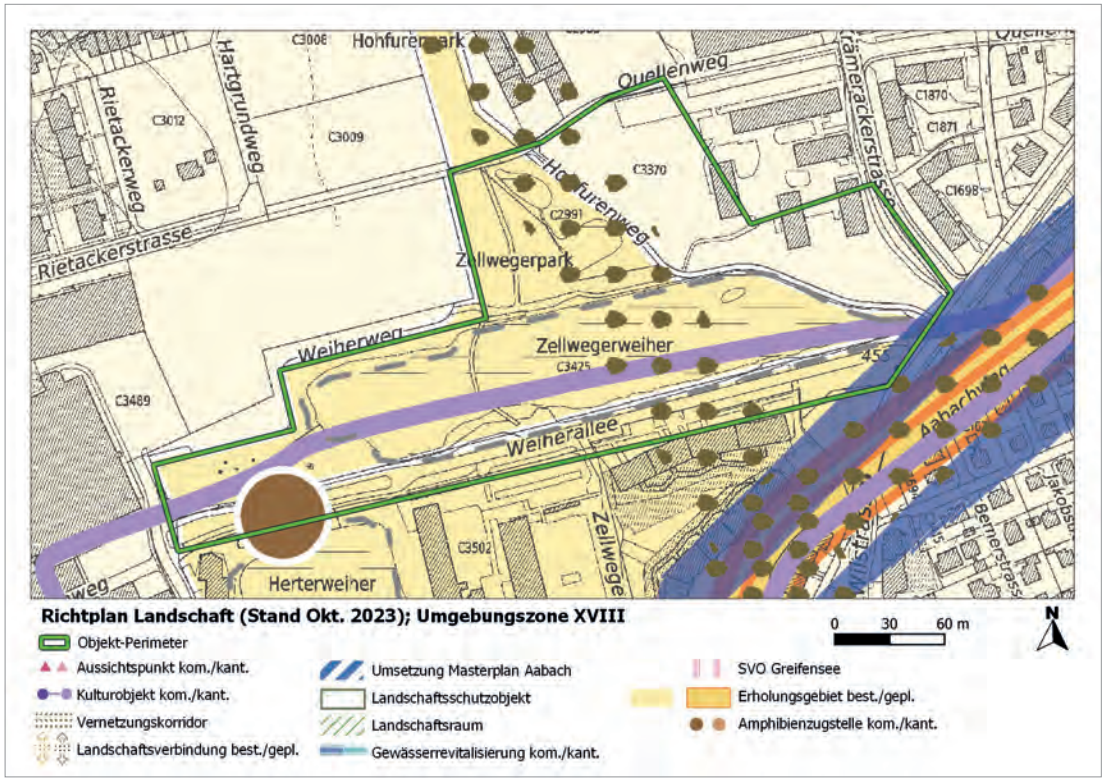


Abb 636:
Richtplan
Landschaft

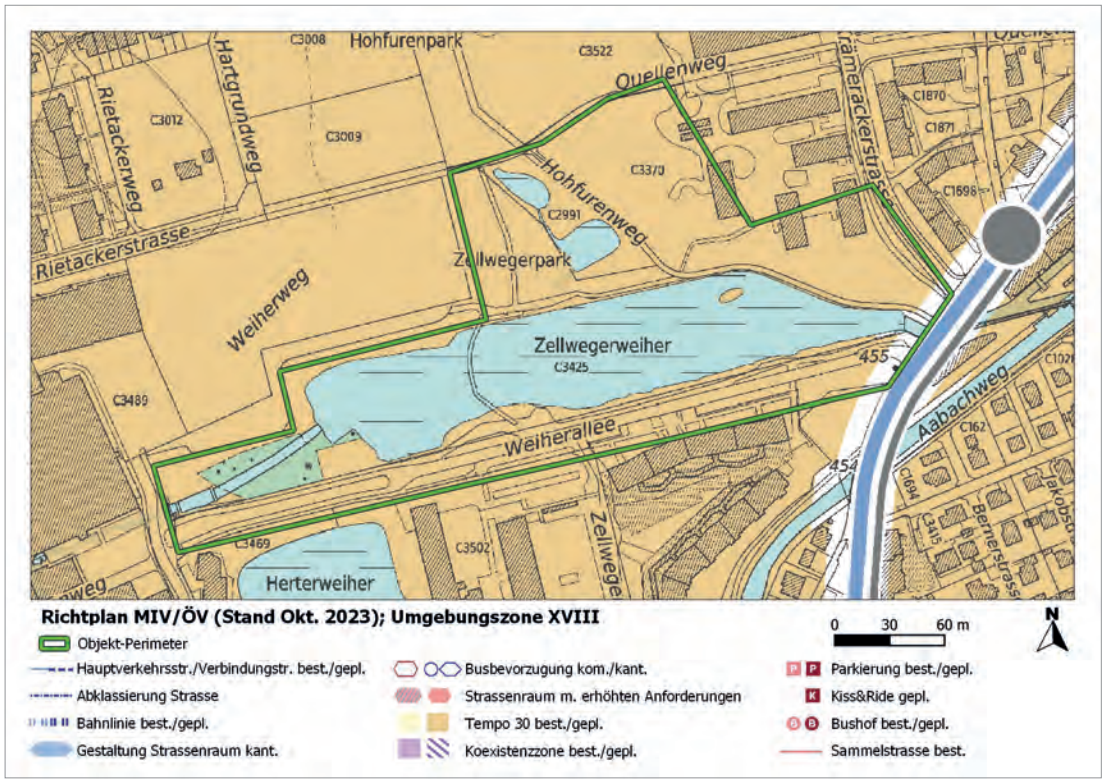


Abb 637:
Richtplan
Mobilität Karte I

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

Die Dichtekategorie im Bereich des GP Zellweger Luwa ist abgeleitet aus der bestehenden untenliegenden Zonierung. Im Bereich des GP Hohfuhren ist die Dichtekategorie aus den Gestaltungsplan-Vorschriften abgeleitet, da der Bereich aktuell nicht zoniert ist. Damit bleiben die Nutzungsmöglichkeiten gegenüber den heutigen Vorschriften unverändert.
Der Ortsbildteil ist gemäss den rechtskräftigen Gestaltungsplänen, mit Ausnahme der Schulanlage im Nordosten, nicht Bestandteil von Baufeldern. Das Baufeld für die Schulanlage entspricht im Gestaltungsplan einer Oe Zone, somit kann kein Ausbaugrad berechnet 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

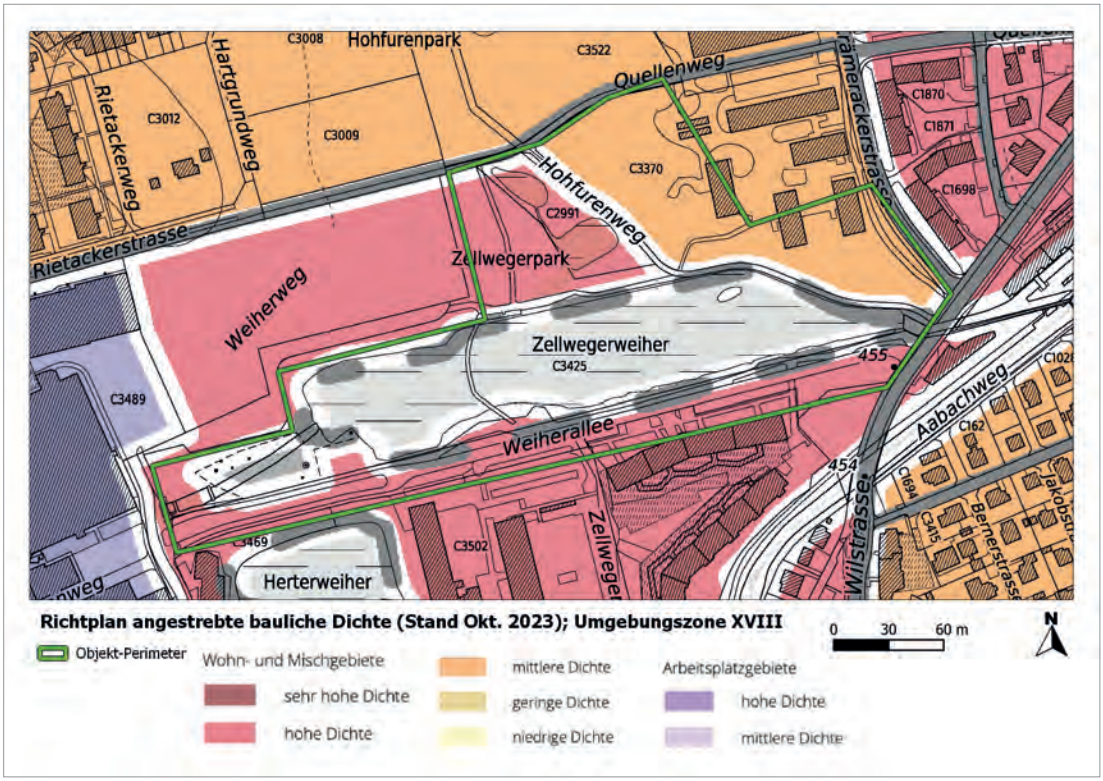


Abb 638:
Richtplan angestrebte bauliche Dichte

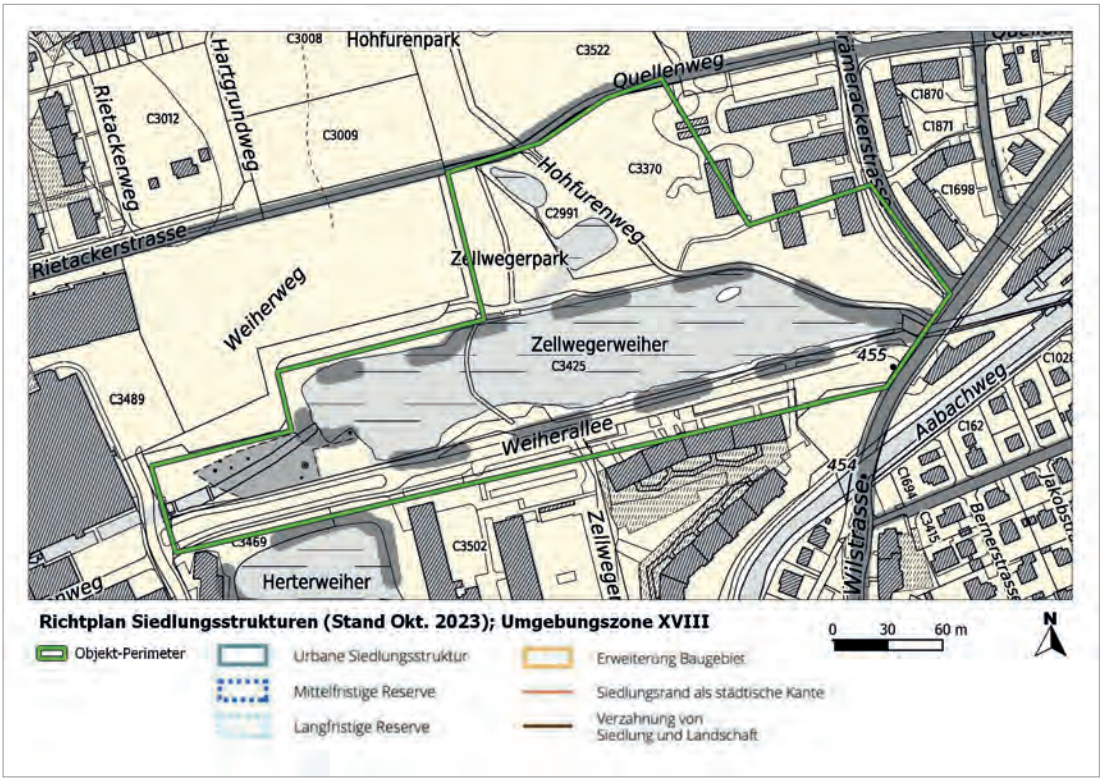


Abb 639:
Richtplan Siedlungsstrukturen

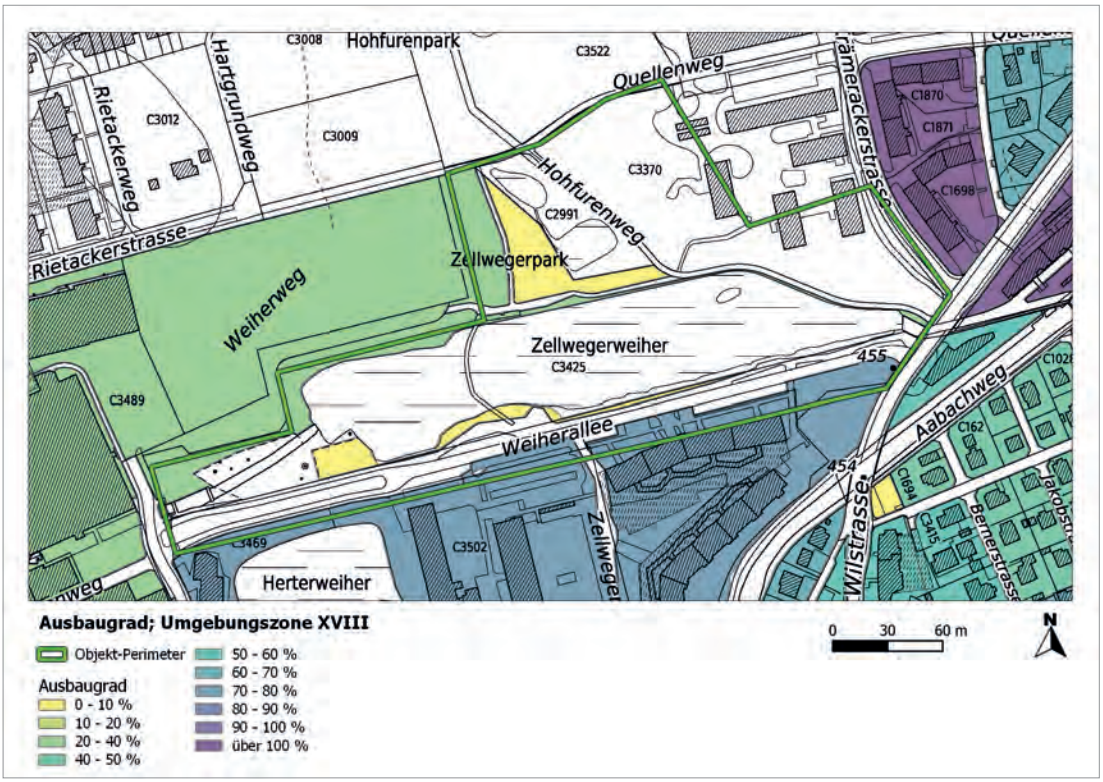


Abb 640:
Ausbaugrad auf der Grundlage der rechtsgültigen Zonenplanung

C Interessenkonflikt und Handlungsbedarf

C1 Bestehen für den Ortsbildteil übergeordnete Instrumente zum Ortsbildschutz?

Für den Ortsbildteil bestehen übergeordnete Instrumente zum Ortsbildschutz. Es wird gesamthaft als Grünanlage gemäss INL definiert. Der Ortsbildteil ist gesamthaft Teil von zwei kommunalen Gestaltungsplänen, welche die Freiräume mehrheitlich schützen.

Der Ortsbildteil umfasst zusätzlich Bereiche, die im Inventar der Natur- und Landschaftsschutzobjekte (INL) als Feuchtgebiet inventarisiert sind. Das Einlaufbauwerk mit Rechen zum Turbinenhaus, der Weiherauslaufkanal (Oberwasser) sowie die Seefläche sind als kantonale Schutzobjekte ausgewiesen und die Baumreihe entlang der Weiheralle ist als Allee inventarisiert.

Folgende Pläne sind in diesem Ortsbildteil relevant:

- [x] Inventarisierte und geschützte Objekte
- [x] Baurechtliche Rahmenbedingungen
- [ ] Bauperiode
- [ ] Eigentümerstruktur
- [ ] Detailpläne für die Baugruppen

Übergeordneten Instrumente zum Ortsbildschutz

ja	Zwei kommunale Gestaltungspläne Grünanlage, Feuchtgebiet und Allee im INL

Denkmalschutz

teilweise	Einzelne Bauten geschützt

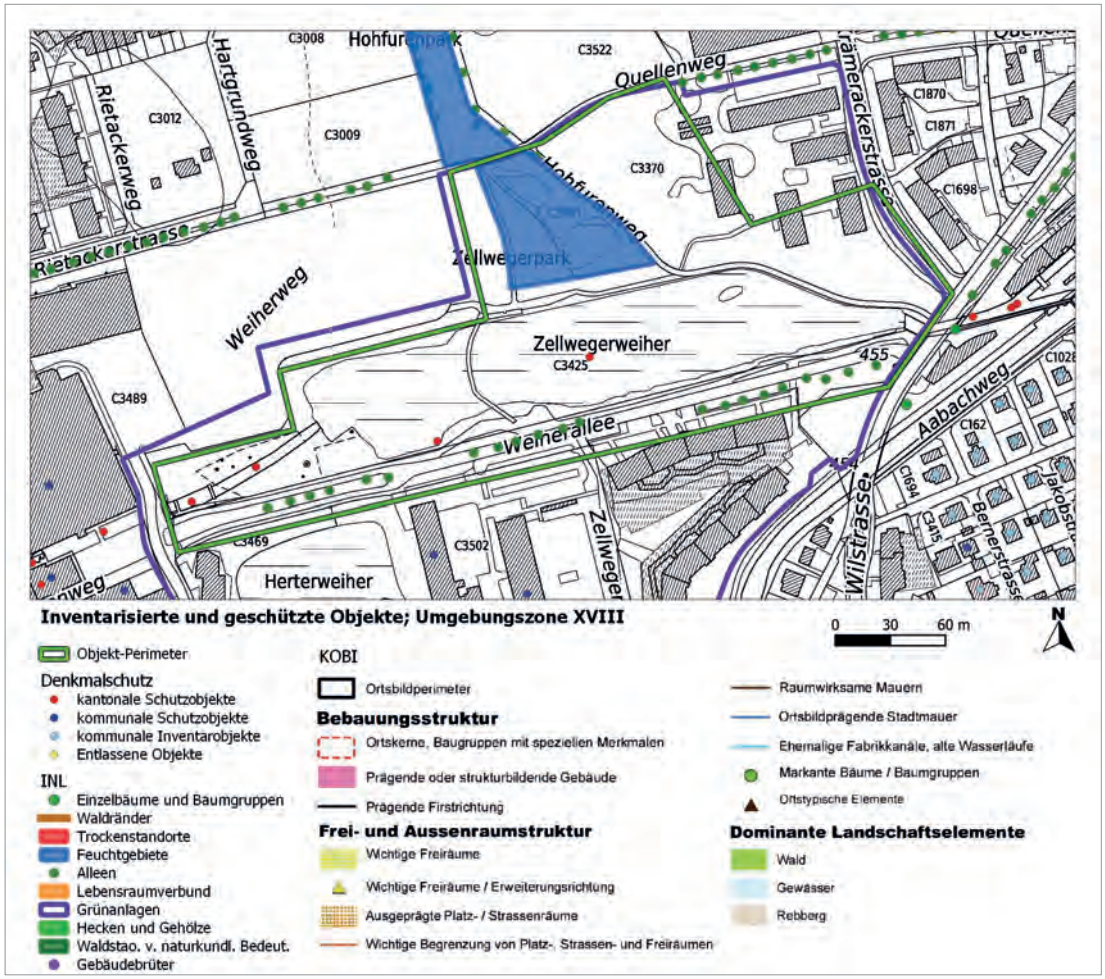


Abb 641:
Inventarisierte und geschützte Objekte

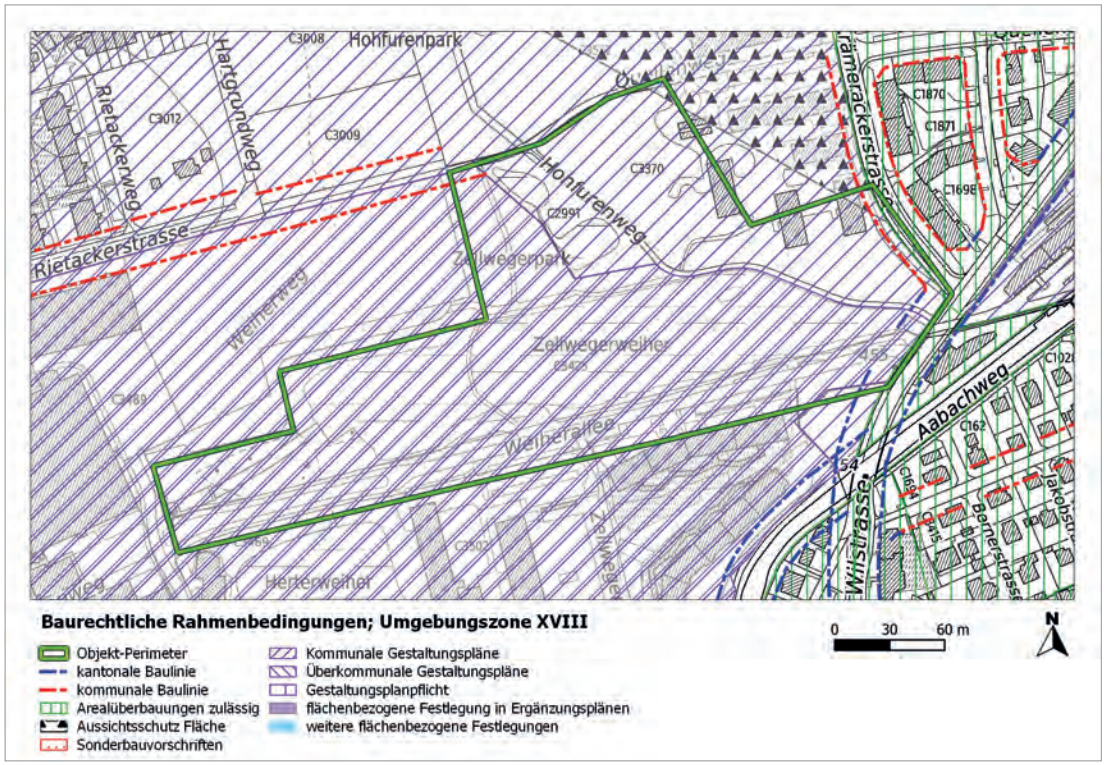


Abb 642:
Baurechtliche Rahmenbedingungen

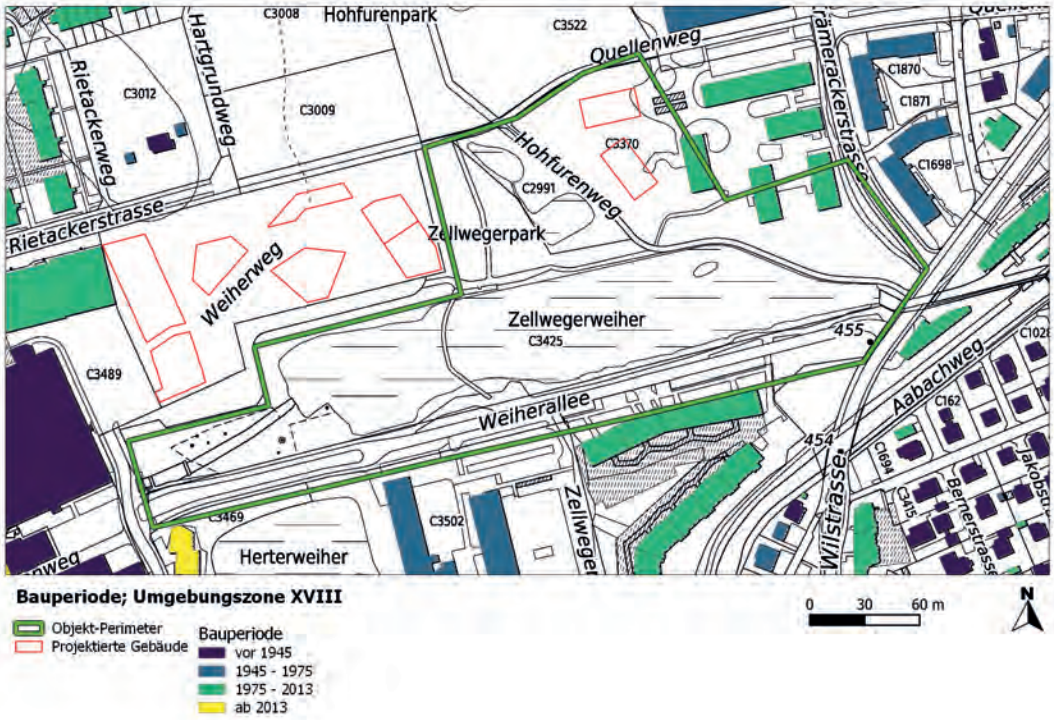


Abb 643:
Bauperiode

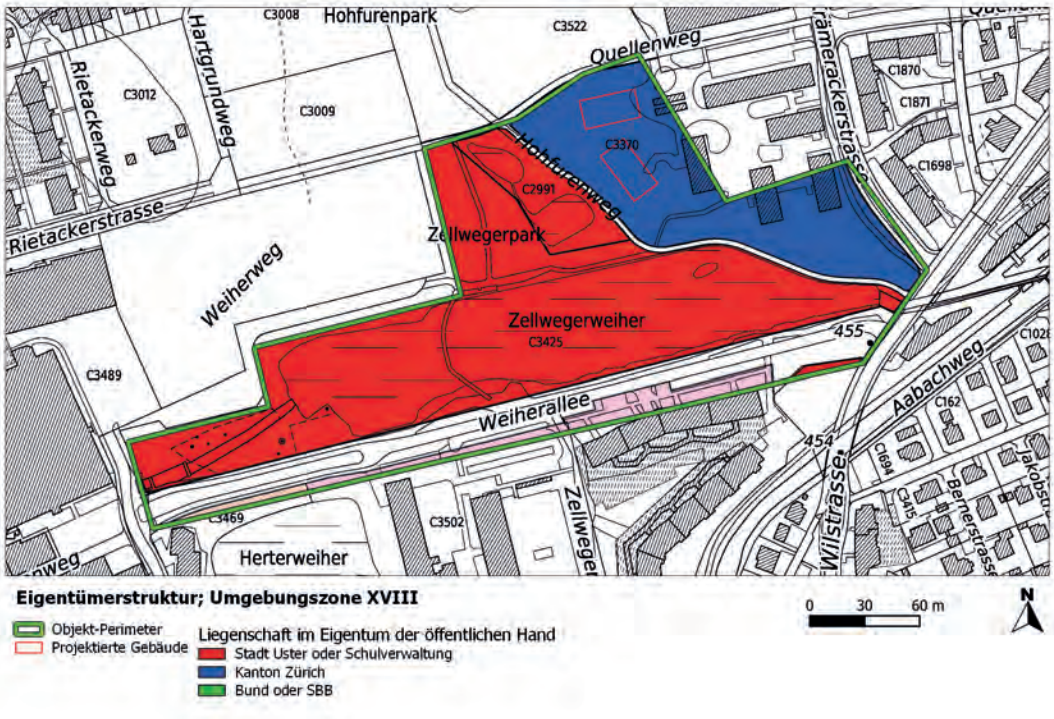


Abb 644:
Eigentümerstruktur

C2 Besteht ein Widerspruch zum Erhaltungsziel des ISOS?

C2.1 Umgebungszone XVIII (a)

Das ISOS schreibt dem Ortsbildteil eine hohe Bedeutung als bebauter Ortsbildteil zu. Für den Ortsbildteil gilt ein hohes Erhaltungsziel (a).

- *Die Grünanlage wird im ISOS als öffentlicher Erholungsraum beschrieben. Diese Bedeutung wird durch die kommunale Festlegung des gesamten Ortsbildes im INL als Grünanlage und die Planungsvorgaben in den Gestaltungsplänen bestätigt.*
- *Seit der Erstellung des ISOS ist der Bedarf an Schulraum gestiegen und zusätzliche Bauten wurden erstellt, die den heutigen Perimeter des ISOS tangieren. Aufgrund der stetig steigenden Schülerzahlen sind weitere Bauten im Bereich des Schulzentrums im Bau. Diese Gebäude sind als kantonale Bauten von grossem öffentlichem Interesse für die Bereitstellung von Bildungseinrichtungen. Die Bauten wurden durch den Kanton Zürich innerhalb des rechtsgültigen Gestaltungsplans mittels ordentlichem Baugesuch erstellt. Das Grundstück ist im Besitz des Kantons und die Eigenbindung des Kantons zur Erfüllung der Bundesinteressen ist zu beachten.*
- *Der grosse ehem. Fabrikweiher 0.0.23 ist Zeitzeuge der industriellen Vergangenheit und als kommunales Schutzobjekt eingestuft. Das Einlaufbauwerk mit Rechen, der Weiherauslaufkanal (Oberwasser) sowie die Weiherfläche sind separat aufgeführte Schutzobjekte. Zusätzlich definiert der Richtplan für den Weiher und die nahe Umgebung den Erhalt der Industriekultur sowie ein bestehendes Erholungsgebiet.*
- *Die Baumreihe (Platanenreihe 0.0.22) entlang der Weiherallee ist im INL inventarisiert.*

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

- *Die Parkanlage inklusive dem ehemaligen Fabrikweiher und dem Kanalsystem sind als Grünanlage im kommunalen Inventar der Natur- und Landschaftsschutzobjekte (INL) inventarisiert und mit den Auflagen des kommunalen Gestaltungsplans Zellweger-Luwa-Areal besteht ein zusätzliches Instrument zur Qualitätssicherung. Die vorhandenen Grünflächen sind auch im Gestaltungsplan als Freiflächen bezeichnet. Aufgrund des Gestaltungsplans ist das Erhaltungsziel des ISOS berücksichtigt. Auch der Richtplan Landschaft zeigt für diese Fläche ein bestehendes Erholungsgebiet.*
  Das ISOS-Erhaltungsziel wird im Richtplan berücksichtigt.
- *Die Schulerweiterung ist bereits im Bau und wird als Bestand angesehen. In diesem Bereich sind die Qualitäten des ISOS nicht mehr vorhanden.*

ISOS - Erhaltungsziel

a	„Erhalten der Beschaffenheit als Kulturland oder Freifläche“ Die für das Ortsbild wesentliche Vegetation und Altbauten bewahren, störende Veränderungen beseitigen

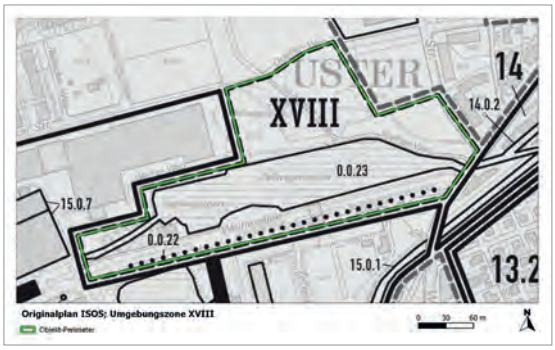
Widerspruch der rechtsgültigen Planung und des Richtplans zum ISOS-Erhaltungsziel

nein	Der Ortsbildteil weist keinen Widerspruch auf

D Fazit und Empfehlungen

D1 Kommunale Einschätzung

U-Zo XVIII: Zellwegerpark mit Weihern, Wiesen und Spazierwegen



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:

→ *Reduktion des Richtplaneintrags „Erhaltung von Siedlungsstruktur und Charakter" um Bereich des Zellwegerparks zur Sicherstellung des Erholungsgebiets*

D3 Vorschläge für die Umsetzung:

→ *Überprüfung der Gestaltungspläne zur Sicherung der noch vorhandenen Parkflächen*

U-Zo XIX - Wohnquartier in der Ebene

Abb 645: ISOS Uster 5745 Übersichtsplan

A Beschreibung des ISOS und Darstellung der Veränderungen seit der Aufnahme

A1 Würdigung des Ortsbildteils nach ISOS

Keine besondere Erwähnung im ISOS-Beschrieb.

U-Zo XIX: Wohnquartier in der Ebene, vorwiegend Siedlungen der 1950/60er-Jahre, Mehrfamilienhäuser im nördlichen Bereich, E. 20. 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

U-Zo XIX: Wohnquartier in der Ebene, vorwiegend Siedlungen der 1950/60er-Jahre, Mehrfamilienhäuser im nördlichen Bereich, E. 20. Jh.

0.0.24	Berufsschulzentrum Uster, mehrteiliges Unterrichtsgebäude und Sporthalle, 3. D.20. Jh.	Hinweis
0.0.25	Vier kleine, verschindelte Einfamilienhäuser an exponierter Lage hinter Wiese, um 1900, uneinheitlich renoviert	Hinweis
0.0.26	Siedlung mit sechsgeschossigen Blöcken und zwei niedrigeren Riegeln um begrünten Hof, 1960er-Jahre	Hinweis
0.0.27	Schulareal, Sekundarschulhaus Krämeracker, Turnhalle und Sportplatz, 1950er-Jahre, neuere Erweiterungsbauten	Hinweis

Quelle:
ISOS Uster,
2. Fassung März.2012,
S. 21 f.

Abb 646:
Luftbild

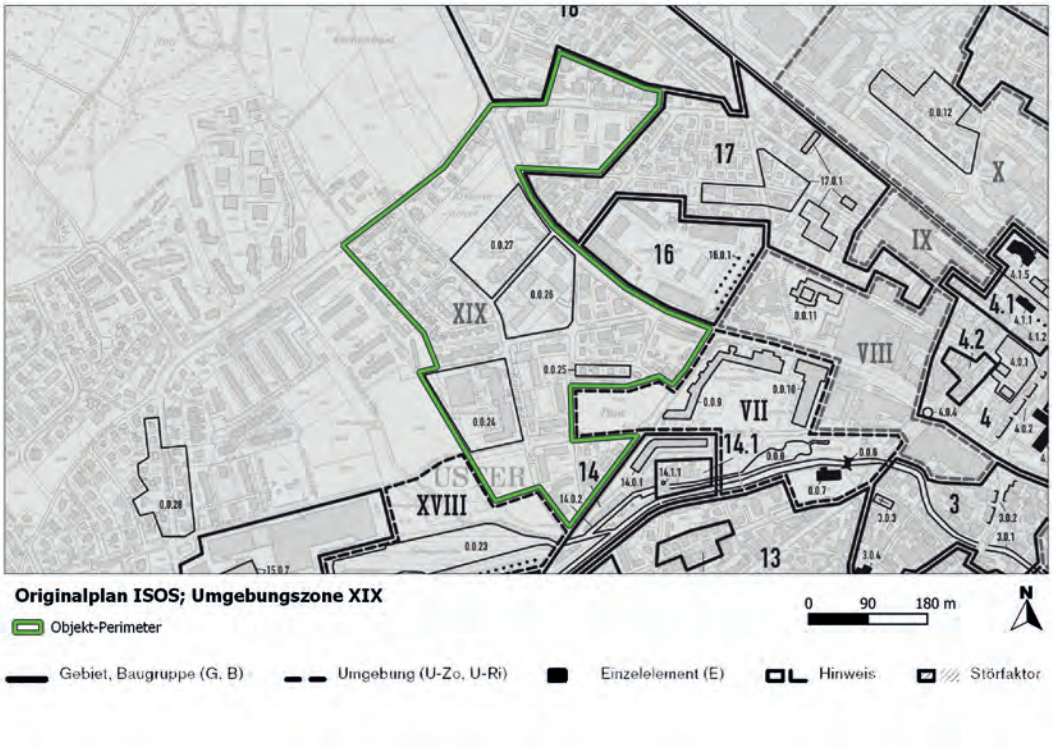


Abb 647:
Originalplan ISOS

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

Der Ortsbildteil befindet sich in den Wohnzonen W2/30, W2/40, W3/50 und W4/70. Die Schulareale, die den Ortsbildteil strukturieren und prägen, befinden sich in der Zone für öffentliche Bauten und in einer nicht zugewiesenen Zone. Sie liegen innerhalb des Gestaltungsplans Hohfuren.

Der ISOS-Ortsbildteil hat sich seit der ISOS-Aufnahme verändert. Im Norden wurde das Schulhaus Krämeracker gebaut und im Süden befinden sich provisorische Bauten als Schulhauserweiterung innerhalb des Bereiches des Zellwegerparks. Weitere Neu- und Umbauten veränderten die Struktur und den Charakter des Ortsbildteils nicht wesentlich. Die zu verzeichnenden Neu- und Umbauten verändern die für die angrenzenden Ortsbildteile wesentlichen Eigenschaften nicht.

Veränderungen:

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

Auswirkungen der Veränderungen:

teilweise	Die Neubauten verändern die Wirkung des Ortsbildteils teilweise

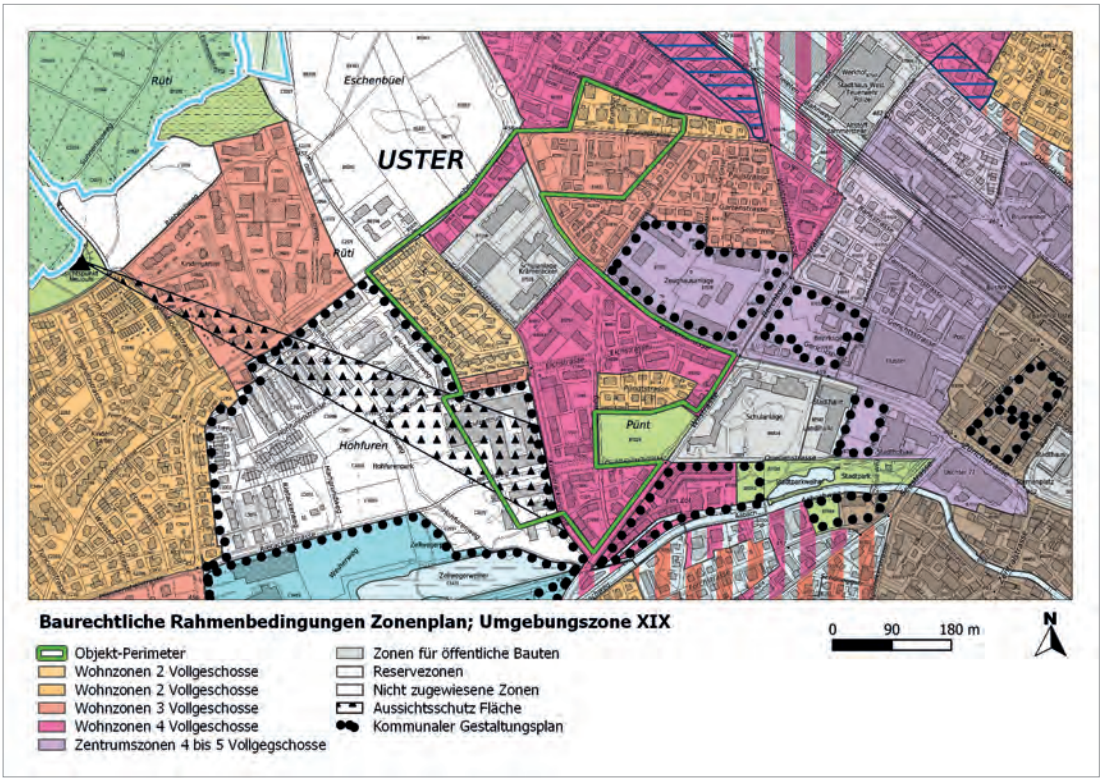


Abb 649:
Zonenplan

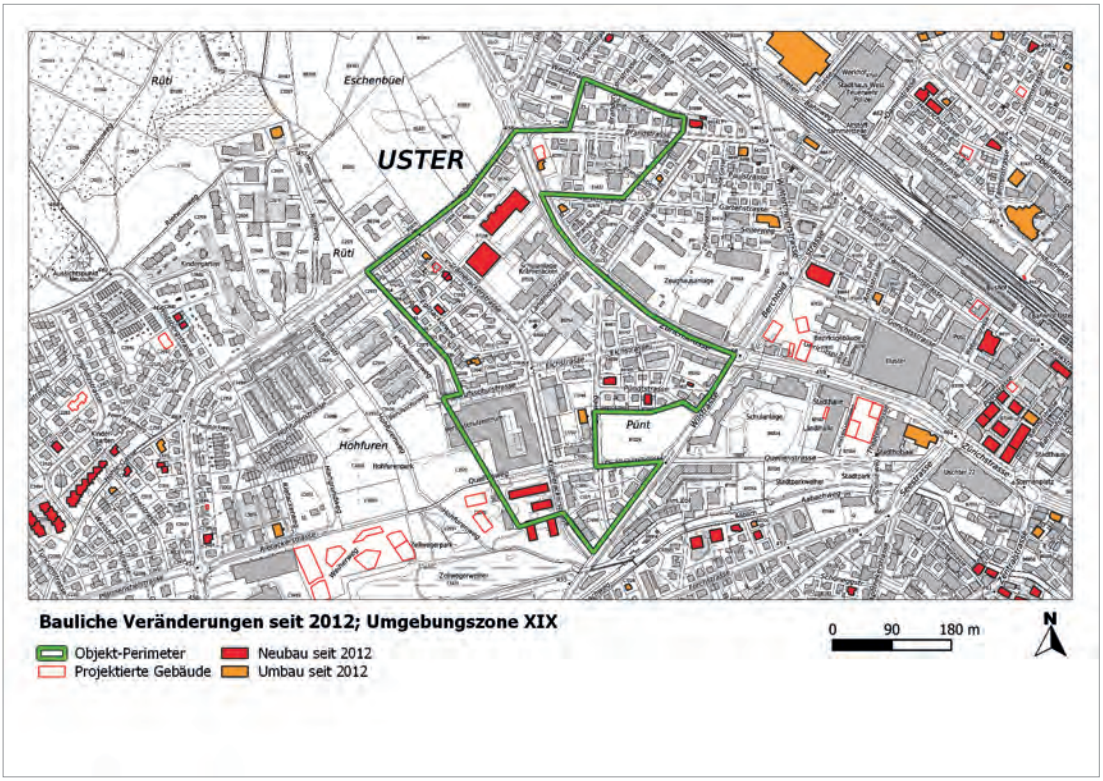


Abb 648:
Veränderungen seit 2012 und bewilligte Bauprojekte

B Entwicklungsabsichten nach Richtplan Siedlung

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

Im Krämeracher ist ein Subzentrum bezeichnet, welches zu einem Stadtteil-Treffpunkt mit gewerblicher Nutzung, Alltagsversorgung und attraktiven Begegnungsräumen entwickelt werden soll. Zum restlichen Gebiet macht der Siedlungsrichtplan keine spezifischen Aussagen.

Im Verkehrsrichtplan wird das kommunale Anliegen an übergeordnete Festlegungen zur Strassenraumgestaltung entlang der Zürichstrasse formuliert.

Folgende Pläne sind in diesem Ortsbildteil relevant:

- [x] Richtplan Siedlung Karte I
- [ ] Richtplan Landschaft
- [x] Richtplan Verkehr

Entwicklungsabsicht

nein	Keine Entwicklungsabsicht

Abweichungen zur heutigen Planung:

nein	Die rechtsgültige Planung (Siedlungsfläche) wird weitgehend übernommen

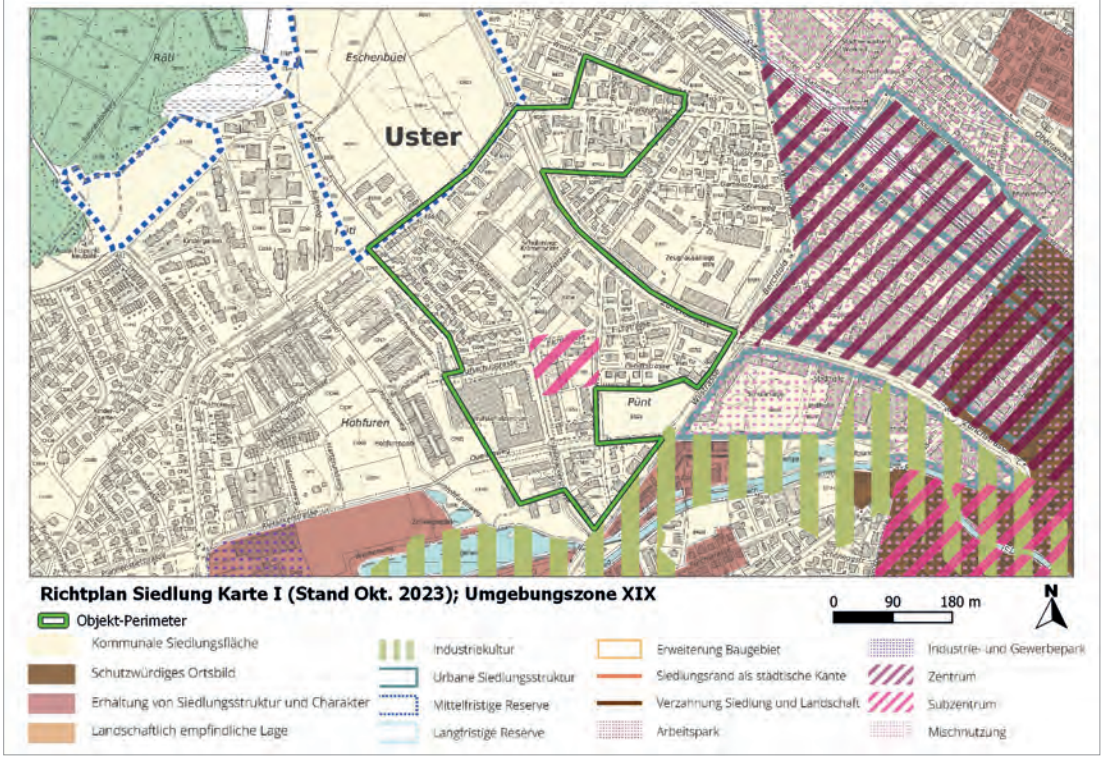


Abb 650: Richtplan Siedlung Karte I

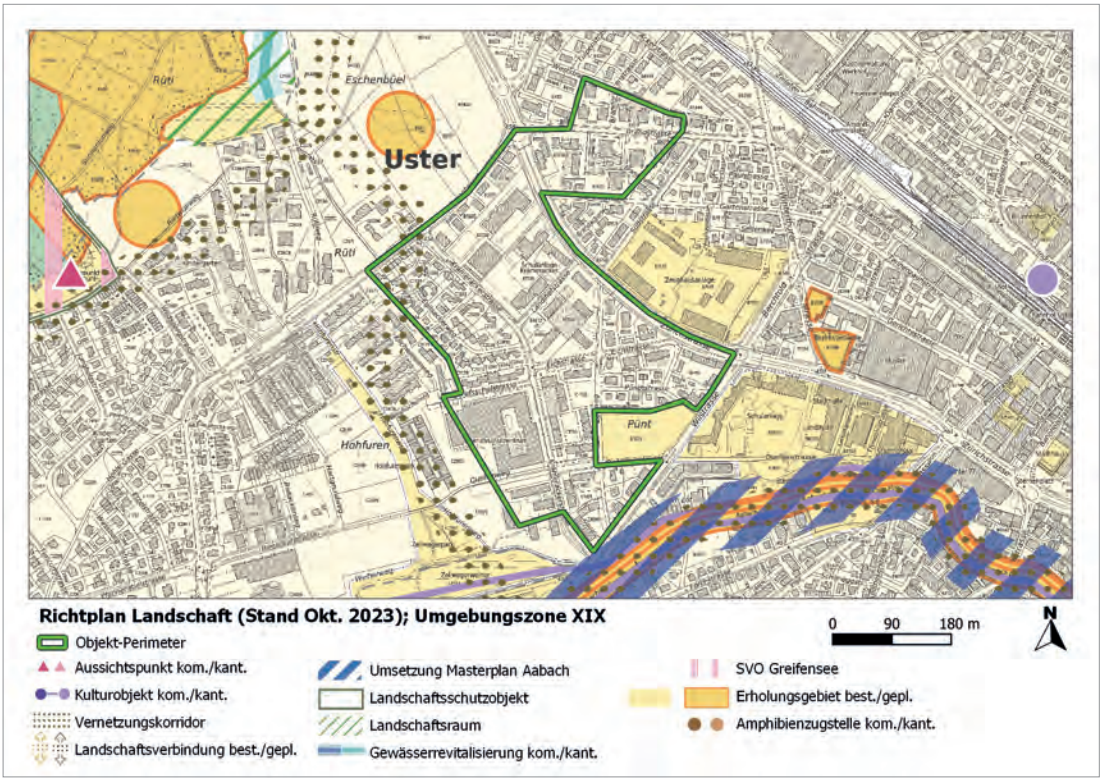


Abb 651:
Richtplan
Landschaft

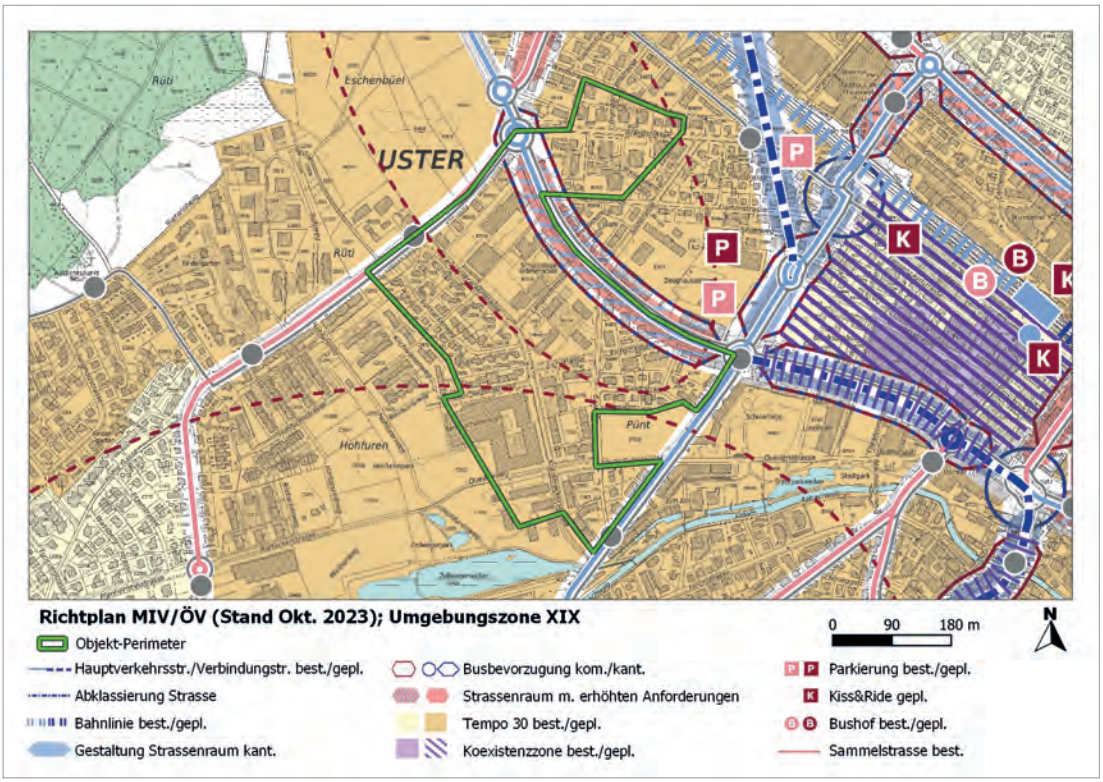


Abb 652:
Richtplan
Mobilität Karte I

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

Abgesehen vom Bildungszentrum wird für das ganze Gebiet eine hohe Dichte angestrebt. Im Bereich vom Eglisackerweg, der Brandstrasse und der Pündtstrasse entspricht dies einer Aufzonung, für die übrigen Gebiete besteht ein Verdichtungspotenzial.
Der Ausbaugrad ist in diesem Gebiet unterschiedlich. Grösstenteils herrscht ein hoher Ausbaugrad, mit einer Aufzonung werden Entwicklungspotenziale geschaffen.

Folgende Pläne sind in diesem Ortsbildteil relevant:
- [x] Richtplan bauliche Dichte
- [ ] Richtplan Siedlungsstrukturen
- [x] Ausbaugrad Zonenplanung

Nutzungsintensivierung

ja	Nutzungsintensivierung im gesamten Ortsbildteil

Abweichungen zur heutigen Planung:

ja	Aufzonung in den Bereichen Eglisackerweg, Brandstrasse und Pündtstrasse

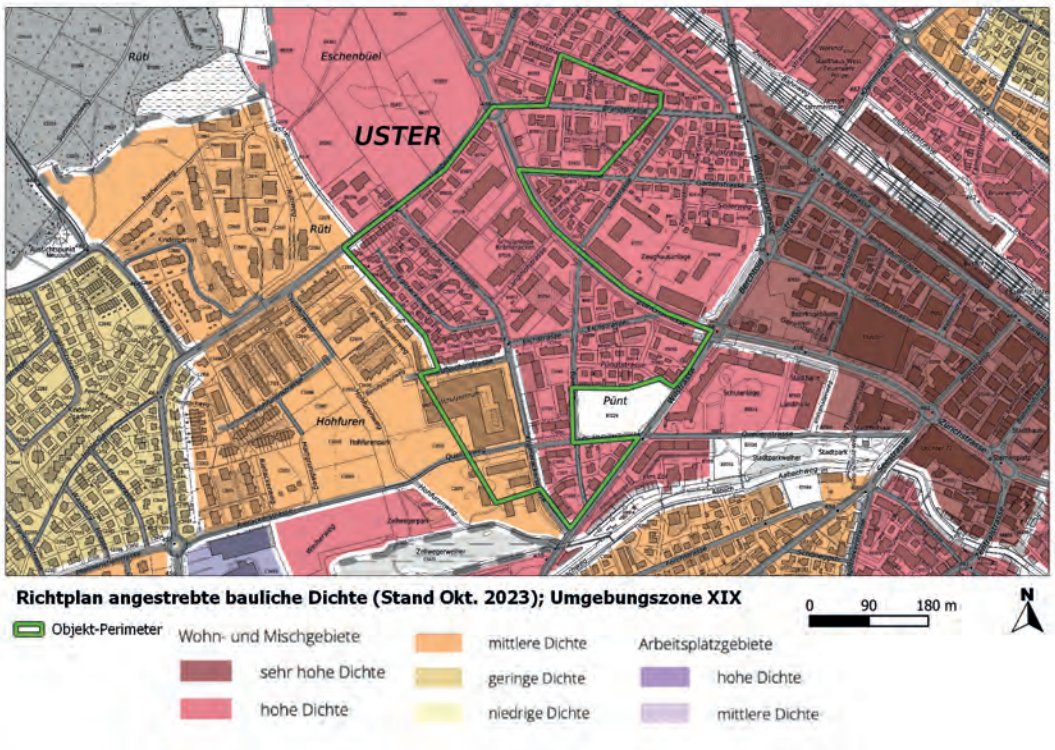


Abb 653:
Richtplan angestrebte bauliche Dichte

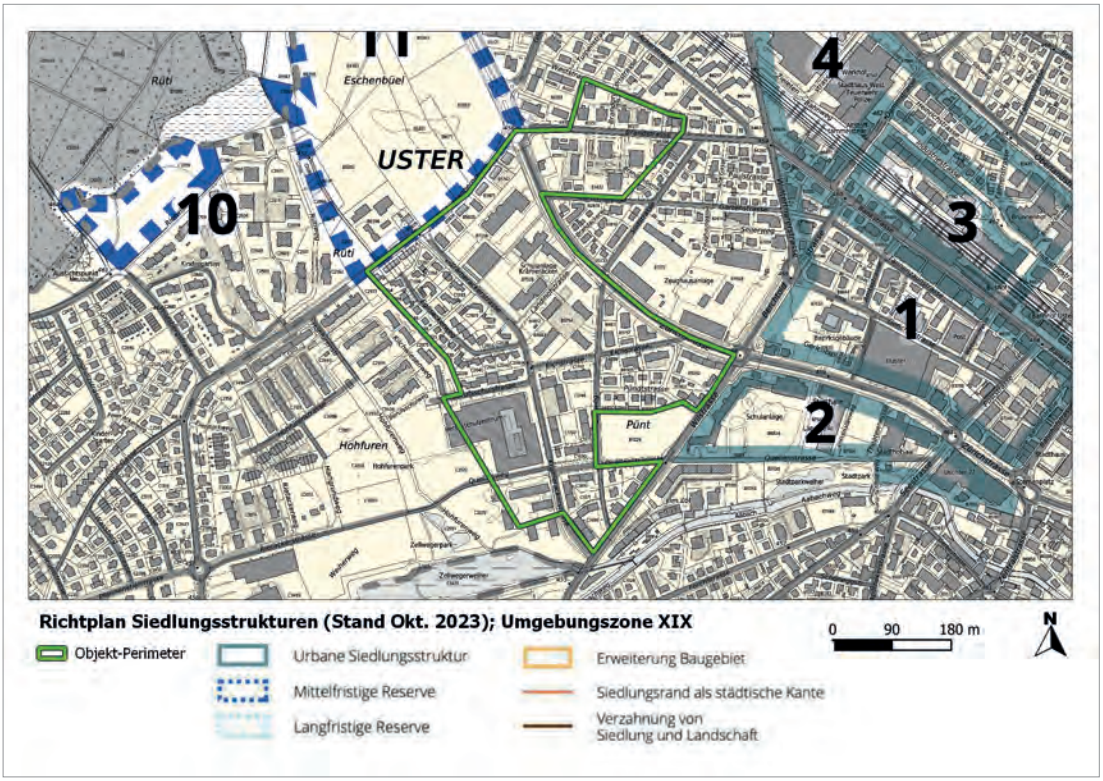


Abb 654:
Richtplan Siedlungsstrukturen

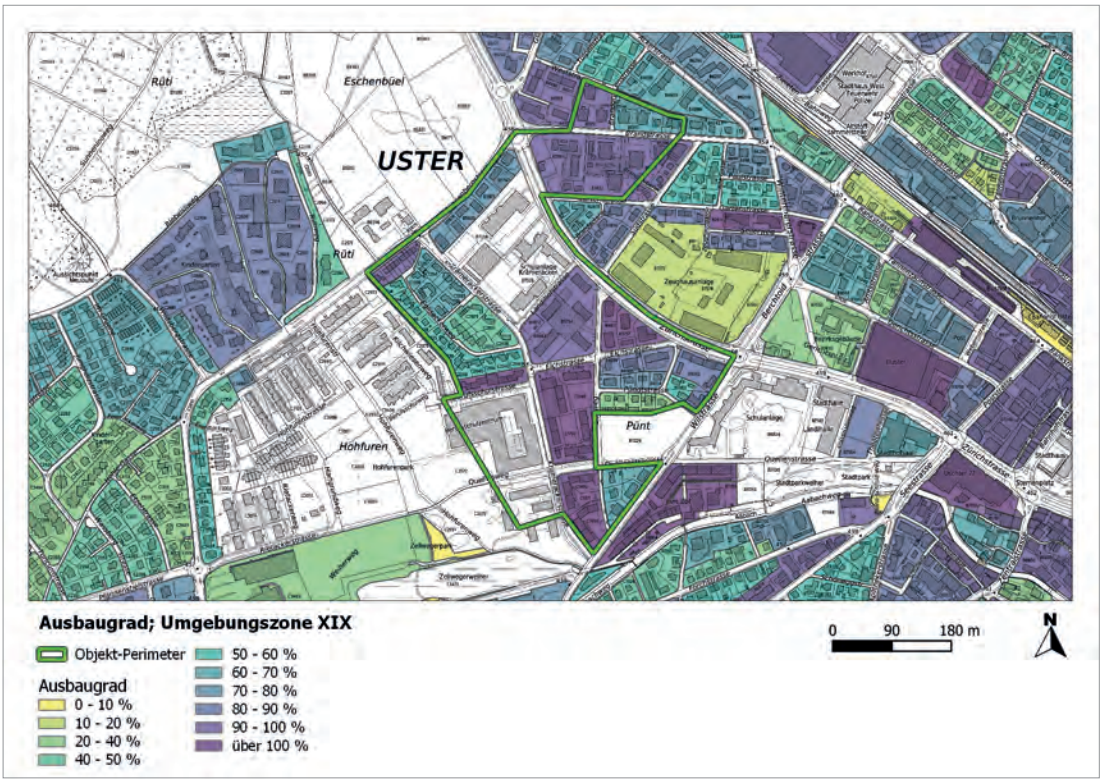


Abb 655:
Ausbaugrad auf der Grundlage der rechtsgültigen Zonenplanung

C Interessenkonflikt und Handlungsbedarf

C1 Bestehen für den Ortsbildteil übergeordnete Instrumente zum Ortsbildschutz?

Für den Ortsbildteil bestehen übergeordnete Instrumente zum Ortsbildschutz. Der alte Schulbereich Krämeracker sowie der Zellwegerpark sind im INL als Grünanlagen definiert. Im Zellwegerpark gelten zusätzliche Bedingungen als Aussichtsschutzfläche. Der Ortsbildteil liegt mit Ausnahme des Areals der Kantonsschule im Bereich für Arealüberbauungen.
Die Alleen und Baumgruppen an der Zürichstrasse und an der Quellenstrasse sind im Inventar der Natur- und Landschaftsschutzobjekte (INL) inventarisiert.

Folgende Pläne sind in diesem Ortsbildteil relevant:

- [x] Inventarisierte und geschützte Objekte
- [x] Baurechtliche Rahmenbedingungen
- [ ] Bauperiode
- [ ] Eigentümerstruktur
- [ ] Detailpläne für die Baugruppen

Übergeordneten Instrumente zum Ortsbildschutz

ja	Aussichtsschutzfläche Krämeracker und Zellwegerpark im INL

Denkmalschutz

nein	Keine Bauten geschützt oder inventarisiert

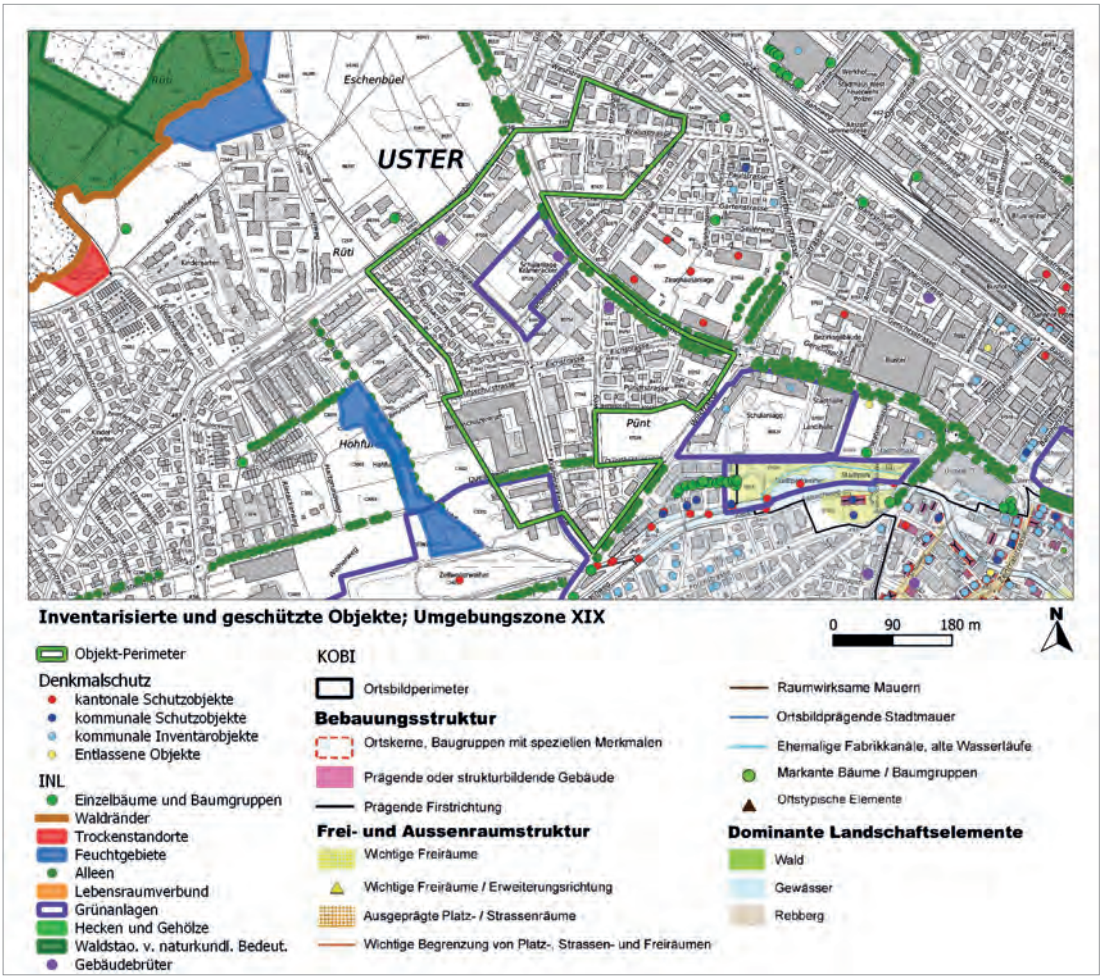


Abb 656:
Inventarisierte und geschützte Objekte

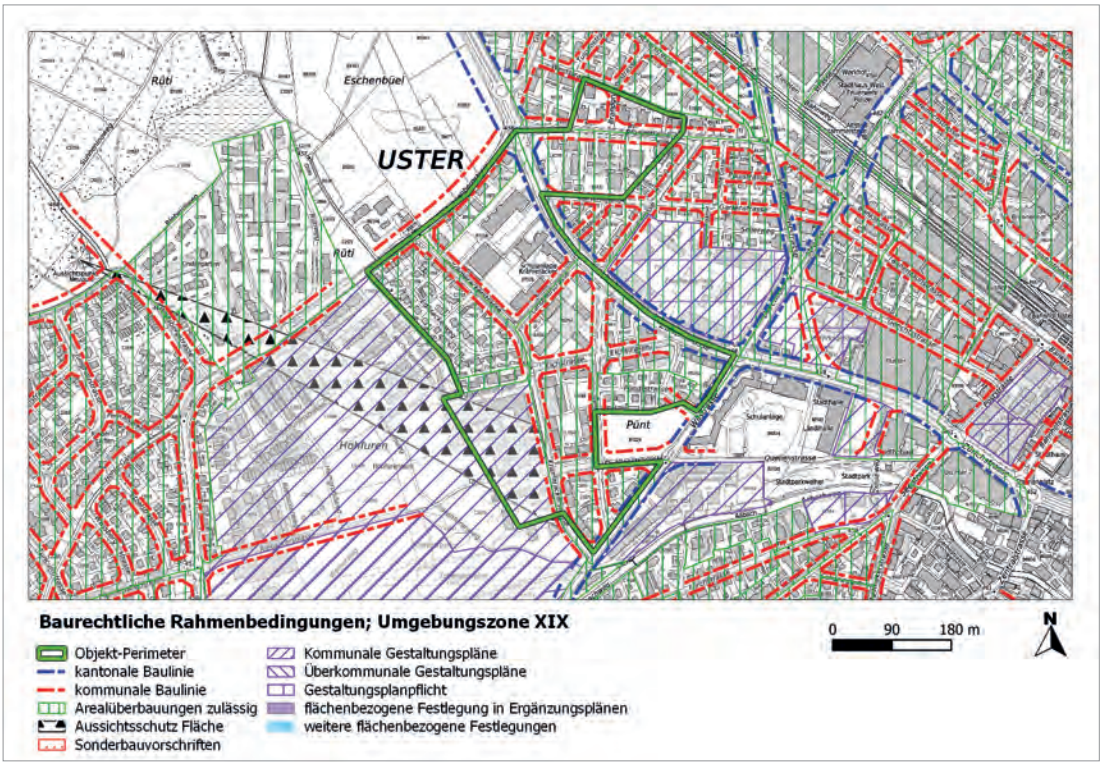


Abb 657:
Baurechtliche Rahmenbedingungen

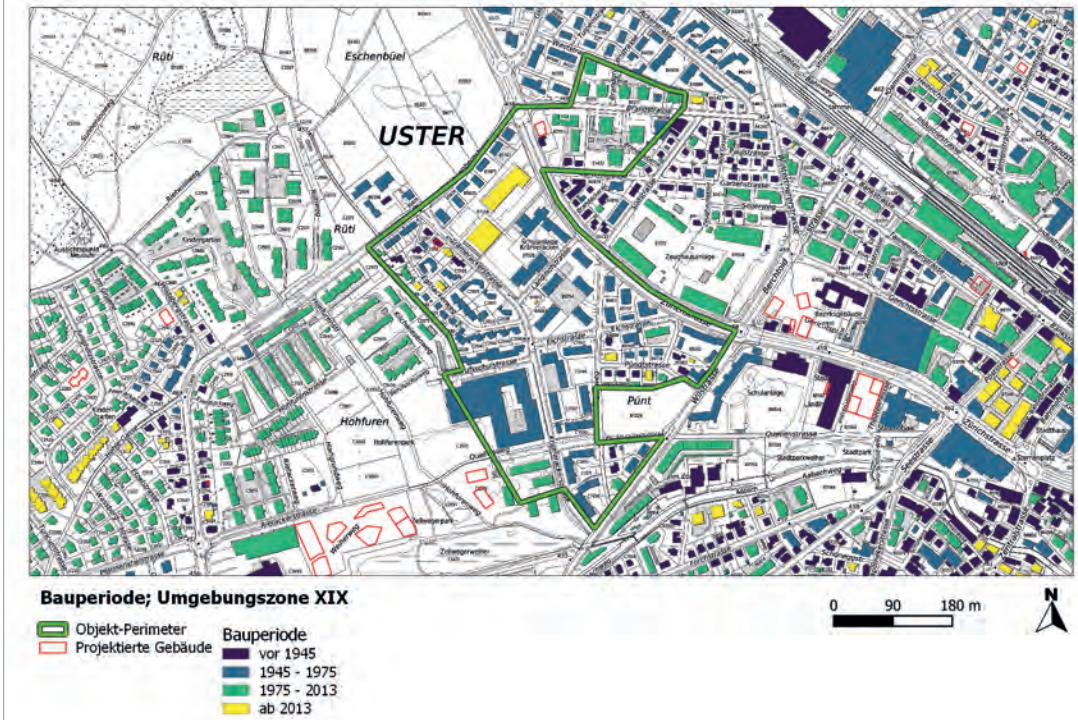


Abb 658:
Bauperiode

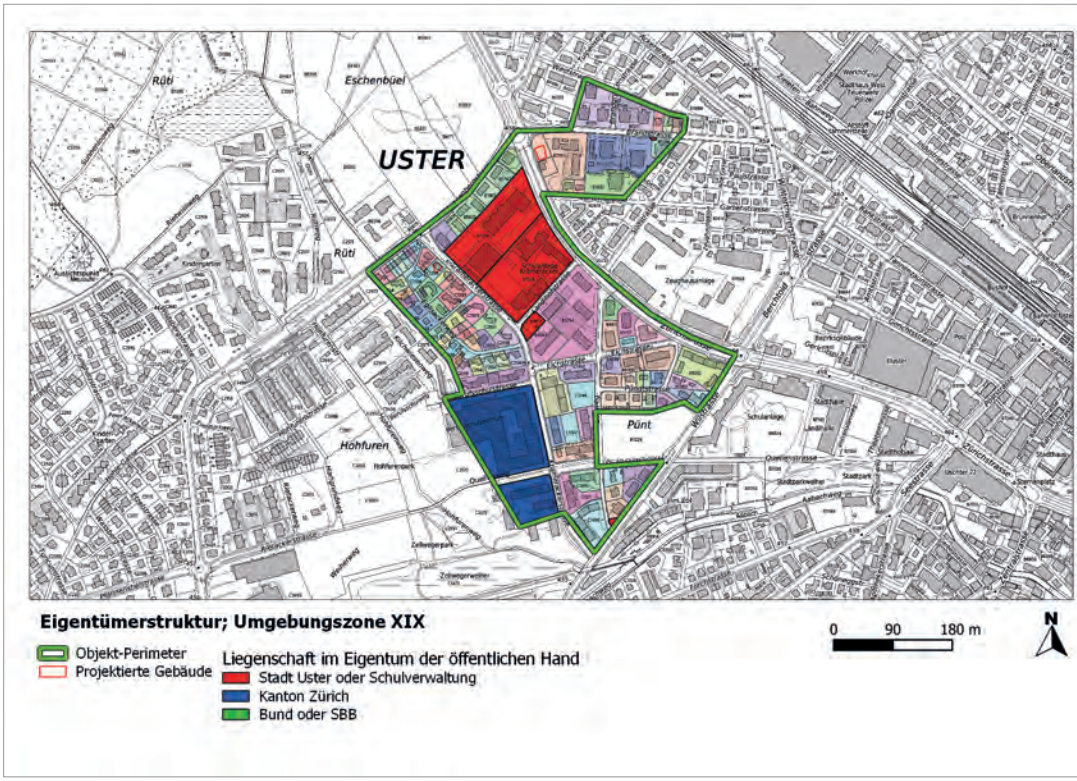


Abb 659:
Eigentümerstruktur

C2 Besteht ein Widerspruch zum Erhaltungsziel des ISOS?

C2.1 Umgebungszone XIX (b)

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

- *Das ISOS schreibt dem Ortsbildteil eine Bedeutung als Wohnquartier in der Ebene mit Siedlungen der 1950/60er-Jahre und Mehrfamilienhäusern im nördlichen Bereich zu.*
- *Der Augenschein zeigt, dass dieser Ortsbildteil stark von zwei grossen Schularealen beeinflusst ist, die seit der ISOS-Aufnahme erweitert wurden. Die Kantonsschule und das Bildungszentrum wurden in Richtung des Zellweger Parks durch mehrere Bauten erweitert. Das Schulhaus Krämeracker wurde massiv nach Norden erweitert. Es zeigen sich unterschiedliche Ortbildteile, die nachfolgend beschrieben werden, die alle im Bereich einer hohen Dichte im Richtplan aufgeführt sind:*
- *Bereich 1: Die Kantonsschule und das Bildungszentrum (ISOS 0.0.24, Hinweis: Berufsschulzentrum Uster, mehrteiliges Unterrichtsgebäude und Sporthalle, 3. D.20. Jh.) bilden zusammen einen Campus mit Aussensportanlagen und Grossbauten. Die Struktur zeigt sich mehrheitlich 4-geschossig mit Flachdächern.*
- *Bereich 2: Die Bebauung zwischen Krämerackerstrasse, Berufsschulstrasse und Sonnenbergstrasse insbesondere entlang des Eglisacker zeigt die im ISOS erwähnten Siedlungen der 1950/60er-Jahre. Das ISOS weist nicht explizit auf dieses Gebiet hin. Es zeigt sich als locker bebautes Einfamilien- und Reihenhausquartier mit grossen Gartenbereichen. Die im Richtplan ausgegebene hohe Dichte führt in diesem Ortsbildteil zu einer Strukturveränderung. Als kommunale Siedlungsfläche wird sich die Bedeutung und die Nutzung nicht verändern.*
- *Bereich 3: Entlang der Sonnenbergstrasse und der Brandstrasse befinden sich die im ISOS erwähnten Mehrfamilienhäuser im nördlichen Bereich. Die Bauten sind bis zu 5-geschossig und weisen schon heute eine hohe Dichte auf, die durch den Richtplan bestätigt wird.*
- *Bereich 4: Das Schulhausareal Krämeracker (ISOS 0.0.27, Hinweis: Schulareal, Sekundarschulhaus Krämeracker, Turnhalle und Sportplatz, 1950er-Jahre, neuere Erweiterungsbauten) wurde seit der Aufnahme nach Norden intensiv erweitert. Die alte Anlage mit grossem Sportplatz befindet sich in einer inventarisierten Grünanlage.*
- *Bereich 5: Die Mehrfamilienhaussiedlung zwischen Landihofstrasse, Eichstrasse und Zeltweg (ISOS 0.0.26, Hinweis: Siedlung mit sechsgeschossigen Blöcken und zwei niedrigeren Riegeln um begrünten Hof, 1960er-Jahre) bildet zusammen mit der südlich anschliessenden Bebauung zwischen der Krämerackerstrasse und dem Zeltweg bis zur Quellenstrasse sowie den Bauten entlang der Eichstrasse bis zur Zürichstrasse eine Mehrfamilienhausbebauung mit bis zu 6 Geschossen. Die hohe Dichte wird im Richtplan bestätigt.*
- *Bereich 6: Entlang der Pündtstrasse zeigt sich eine lockere Bebauung. Während auf der südlichen Strassenseite die einstige Arbeitersiedlung noch zu erahnen ist (ISOS 0.0.25, Hinweis: Vier kleine, verschindelte Einfamilienhäuser an exponierter Lage hinter Wiese, um 1900, uneinheitlich renoviert) ist die nördliche Strassenseite überprägt. Die bereits im ISOS beschriebenen Veränderungen der Baugruppe sowie die seit 2012 errichteten Neubauten zeigen heute ein heterogenes Bild. Der Strassenzug hat keine Bedeutung mehr als Zeitzeuge. Die Erhaltung der ehemaligen Einfamilienhaussiedlung ist aufgrund der erfolgten Transformation wenig sinnvoll.*

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

- *Das ISOS beschreibt den Ortsbildteil als Wohnquartier in der Ebene. Die wesentlichen Eigenschaften beziehen sich demnach auf die Wohnnutzung und die Zeitzeugen der 1950/60er-Jahre.*
  Das ISOS-Erhaltungsziel wird im Richtplan berücksichtigt.
- *Grosse Bereiche des Ortsbildteils sind schon heute intensiv bebaut. Der Richtplan bestätigt in diesen Teilen die derzeitige Dichte.*
  Das ISOS-Erhaltungsziel wird im Richtplan berücksichtigt.
- *Die Bebauung entlang des Eglisacker (Bereich 2) und der Pündtstrasse (Bereich 6) mit Einfamilien- und Reihenhäusern der 1950/60er-Jahre, wird sich bei dieser zukünftig hohen Dichte stark verändern. Dieser Teil ist im ISOS nicht besonders beschrieben, und es befindet sich innerhalb dieses Ortsbildteils nur ein besonderer Hinweise (0.0.25). Diese vier Reihenhäuser waren bereits vor der ISOS-Aufnahme stark verändert. Für diese Objekte mit Hinweis gilt das Erhaltungsziel des Gebietes (ISOS b).*
  Das ISOS-Erhaltungsziel ist im Richtplan berücksichtigt.

ISOS - Erhaltungsziel

b	„Erhalten der Eigenschaften“ Erhalten der Eigenschaften, die für die angrenzenden Ortsbildteile wesentlich sind

Widerspruch der rechtsgültigen Planung und des Richtplans zum ISOS-Erhaltungsziel

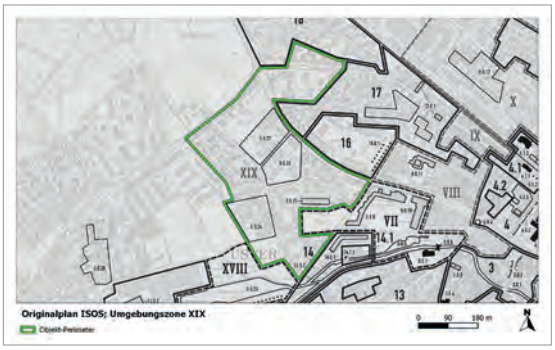
nein	Der Ortsbildteil weist keinen Widerspruch auf

D Fazit und Empfehlungen

D1 Kommunale Einschätzung

U-Zo XIX: Wohnquartier in der Ebene, vorwiegend Siedlungen der 1950/60er-Jahre, Mehrfamilienhäuser im nördlichen Bereich, E. 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:

→ *Prüfung einer Inventaraufnahme der eingeschossigen Reihenhaussiedlung mit Flachdach entlang des Eglisackerwegs und der Bauten im Bereich 5 (ISOS 0.0.26, Hinweis: Siedlung mit sechsgeschossigen Blöcken und zwei niedrigeren Riegeln um begrünten Hof, 1960er-Jahre) zum Erhalt einzelner Zeitzeugen der 1950er und 1960er Jahre.*

ISOS Freudwil - G 1 - Freudwil

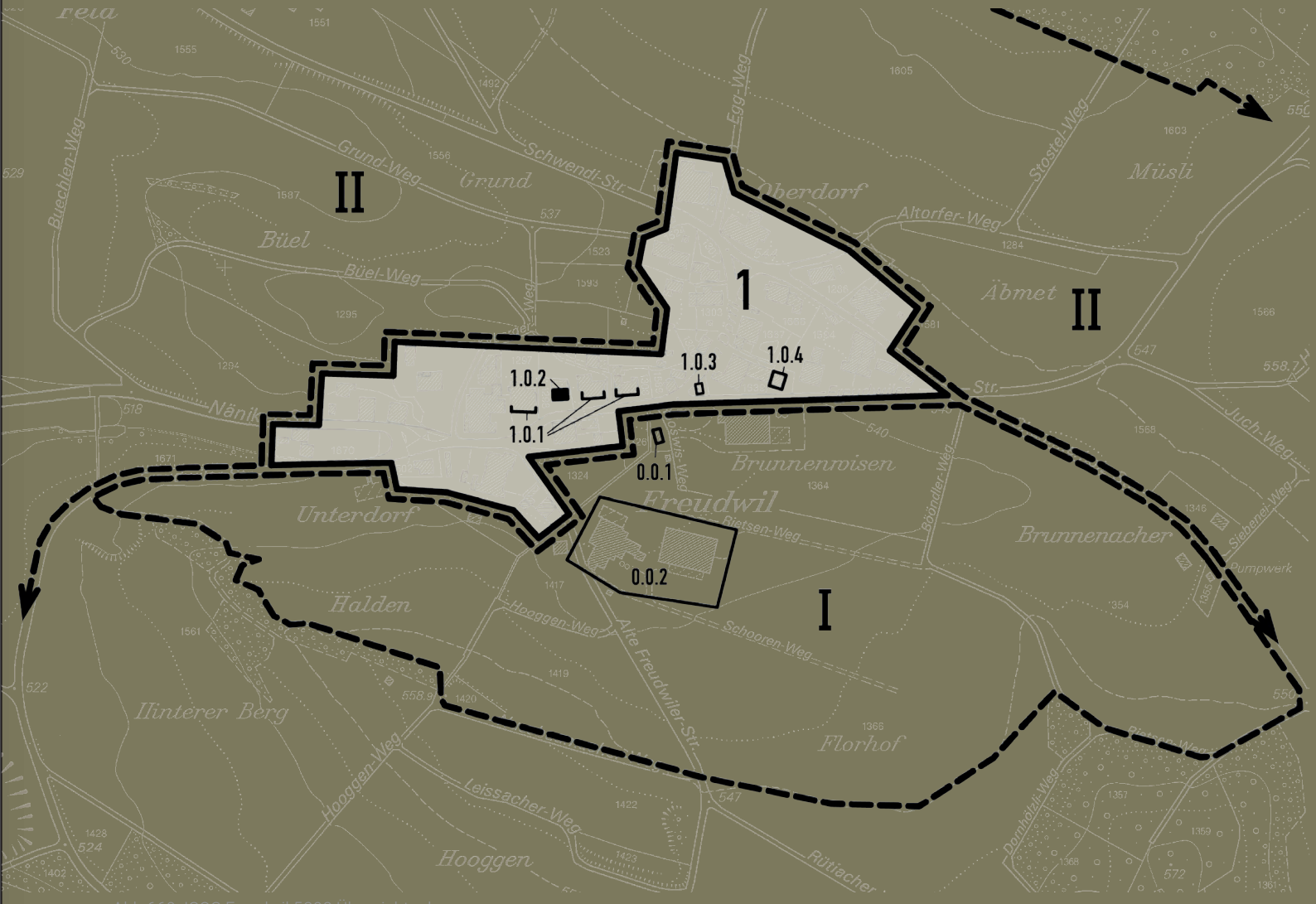


Abb 660: ISOS Freudwil 5398 Übersichtsplan

A Beschreibung des ISOS und Darstellung der Veränderungen seit der Aufnahme

A1 Würdigung des Ortsbildteils nach ISOS

Freudwil liegt in vollständig unverbauter Lage in einer durch den Gletscher sanft modellierten Landschaft auf dem Moränenzug zwischen dem Greifensee und dem Pfäffikersee. Die bäuerliche Siedlung (1) ist allseitig von Kulturland umgeben, das auf drei Seiten von Wald begrenzt wird. Gegen Westen ziehen sich die Wiesen und Äcker bis nach Gutenswil. Die Gebäude sind am flachen Hang einer Geländemulde um verschiedene Strassenäste und Verzweigungen gruppiert. Die Hauptachse des Orts ist die alte von Gutenswil nach Pfäffikon führende Achse, die das etwas tiefer gelegene Unterdorf mit dem Oberdorf verknüpft. Die alte Strassenführung wird jedoch heute durch zwei Strassen aus der Mitte des 19. Jahrhunderts überlagert: Die relativ geradlinig auf dem Moränenzug verlaufende, 1850 vollendete Verbindung von Gutenswil nach Wermatswil bildet den nordöstlichen Bebauungsast des Orts. Im Siedlungsbereich heisst sie heute Schwendistrasse. Die um 1865 angelegte Strasse von Uster nach Fehraltorf, die den Namen Freudwilerstrasse trägt, stellt den südlichen Bebauungsast dar. Diese beiden Durchgangsstrassen treffen am östlichen Ende des Weilers spitzwinklig aufeinander. Zwischen ihnen spannt sich ein Strassenbogen, heute Im Dörfli genannt, der Teil der alten Hauptachse des Orts ist.

Die Bauten des Unterdorfs gruppieren sich um den westlichen Abschnitt der Freudwilerstrasse. Ein Bebauungsschwerpunkt liegt bei der Einmündung der von Süden herführenden Alten Freudwilerstrasse, der alten Verbindung nach Uster. In dominanter Lage steht im südwestlichen Spickel dicht an der Strasse der Gasthof „Blume“. Dieser richtet seine hohe, verputzte Giebelfassade zur platzartigen Strassenverzweigung. Auf der gegenüberliegenden Seite der Freudwilerstrasse reihen sich einige bemerkenswerte Bauten, die durch ihre traufständige und dichte Stellung einen eindrücklichen Strassenraum bilden (1.0.1). Die unverbaute Hügelkuppe hinter der Bautenreihe steigert die Silhouettenwirkung wie auch die Zusammengehörigkeit dieser Gebäude. Es handelt sich um drei mächtige Vielzweckbauten, deren Wohnteile Sichtfachwerk zeigen, sowie um ein kleines Schulhaus von 1859, das seit 1994 nicht mehr für den Unterricht genutzt wird (1.0.2). Der eher schlichte, klassizistisch-biedermeierliche Giebelbau mit drei Geschossen wird vom 1923 aufgesetzten Dachreiter dominiert. Mit seinem offenen Glockengeschoss und der welschen Haube, in die auf allen vier Seiten ein Zifferblatt mit kielbogig geschweifter Verdachung eingelassen ist, stellt dieser ein prägendes Merkmal des Orts dar.

Weiter östlich befindet sich bei der Einmündung der halbkreisförmigen Querspange Im Dörfli ein Plätzchen, auf dem ein 1946 errichteter Brunnen mit einer Fohlenskulptur steht (1.0.3). Aufgrund der sterilen Pflästerung und der städtisch wirkenden Brunnenanlage erscheint das Plätzchen im ländlichen Umfeld etwas fremd. Westlich davon befindet sich im Inneren des Strassenbogens dicht neben einer zum Wohnhaus umgebauten Scheune das alte Schulhaus. Der kleine Bau mit geschweiftem Giebeldach erhielt seine heutige Form durch einen Umbau im ersten Drittel des 20. Jahrhunderts. Bemerkenswert ist auch der Speicher von 1710 einige Schritte weiter nördlich. Es handelt sich um eines der ältesten Gebäude im Ort. Über einem massiven Kellergeschoss erhebt sich der hölzerne Oberbau in Block-/Bohlenständerkonstruktion. Auf der gegenüberliegenden Strassenseite bilden zwei traufständige Bauernhäuser, die beide im Kern wohl auf das 17. Jahrhundert zurückgehen und im 18. und beginnenden 19. Jahrhundert umgebaut wurden, eine eindrückliche Fassung der gebogenen, leicht ansteigenden Achse. Im Oberdorf sind an der Schwendistrasse und im östlichen Abschnitt der Freudwilerstrasse mächtige Dreisässenhäuser, die vorwiegend aus der ersten Hälfte des 19. Jahrhunderts stammen, etwas lockerer als im übrigen Ort aufgereiht. Darunter befindet sich ein

neues Wohnhaus (1.0.4), das sich durch Holzverschalung, Giebeldach und Stellung den Altbauten anzupassen bemüht, aber dennoch leicht störend auffällt.
Der Reiz des Ortsbildteils liegt in den zahlreichen stattlichen Bauernhäusern, die vorwiegend traufseitig an den Strassen stehen und durch ihre teilweise leicht schiefwinklige Stellung spannungsvolle Bezüge ergeben. Einen besonders eindrücklichen Anblick bilden von Osten betrachtet die gestaffelten Firste der Bauten an der Freudwilerstrasse, das Schulhaus mit dem markanten Dachreiter stellt am Achsenende einen Blickfang dar. In den Zwischen- und Hinterbereichen liegen Anbauten, kleine Nebengebäude, Gärten und Höfe. Die Vorplätze und Ziergärten wirken hin und wieder etwas zu durchgestaltet. Die rückseitigen Gärten gehen häufig direkt in das umgebende Wiesenland oder Obstbaumgärten über.
Von den Hügeln im Norden und Süden bietet sich ein beeindruckender Blick auf den geschlossenen, von grossen Satteldächern geprägten Ort, der in einen Obstbaumkranz eingebettet ist. Die Ansicht von Süden her wird allerdings durch zwei mächtige Ökonomiegebäude mit grossflächigen Giebeldächern im Ortsvordergrund etwas beeinträchtigt (0.0.2). Der grosse Dachreiter des Schulhauses, welcher die Funktion eines Kirchturms übernimmt, bildet für den Betrachter von verschiedenen Seiten her einen imposanten Blickfang. Bei der Anfahrt von Gutenswil ragt beispielsweise der Dachreiter keck hinter einem Wieshügel zwischen den Obstbäumen hervor und erzeugt so eine erwartungsvolle Spannung auf das Kommende.

Quelle:
ISOS Freudwil,
2. Fassung März.2012,
S. 7 f.

G 1: Bäuerliche Siedlung in Geländemulde, relativ dicht um verschiedene Strassenäste angeordnete Satteldachbauten, mehrere qualitätsvolle Vielzweckbauernhäuser, Schulhaus und Gasthof im Unterdorf, v. a. 18./19. Jh., vereinzelte Umbauten, 2. H. 20./A. 21. Jh.

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

Legende:
X Besondere Qualitäten
/ Gewisse Qualitäten
Ohne besondere Qualitäten

G 1: Bäuerliche Siedlung in Geländemulde, relativ dicht um verschiedene Strassenäste angeordnete Satteldachbauten, mehrere qualitätsvolle Vielzweckbauernhäuser, Schulhaus und Gasthof im Unterdorf, v. a. 18./19. Jh., vereinzelte Umbauten, 2. H. 20./A. 21. Jh.

1.0.1	Traufständige Vielzweckbauernhäuser mit Wohnteilen in Sichtriegelwerk, 18./19. Jh.	Hinweis
1.0.2	Schulhaus, dreigeschossiger Massivbau mit Giebeldach, 1859, markanter Dachreiter von 1923	Erhaltungsziel A
1.0.3	Brunnen mit Fohlen-Bronzeskulptur auf kleinem Plätzchen in Weggabelung, 1946	Hinweis
1.0.4	Wohnhaus mit aufdringlich verkleideter Fassade, A. 21. Jh.	Hinweis

Quelle:
ISOS Freudwil,
2. Fassung März.2012,
S. 5

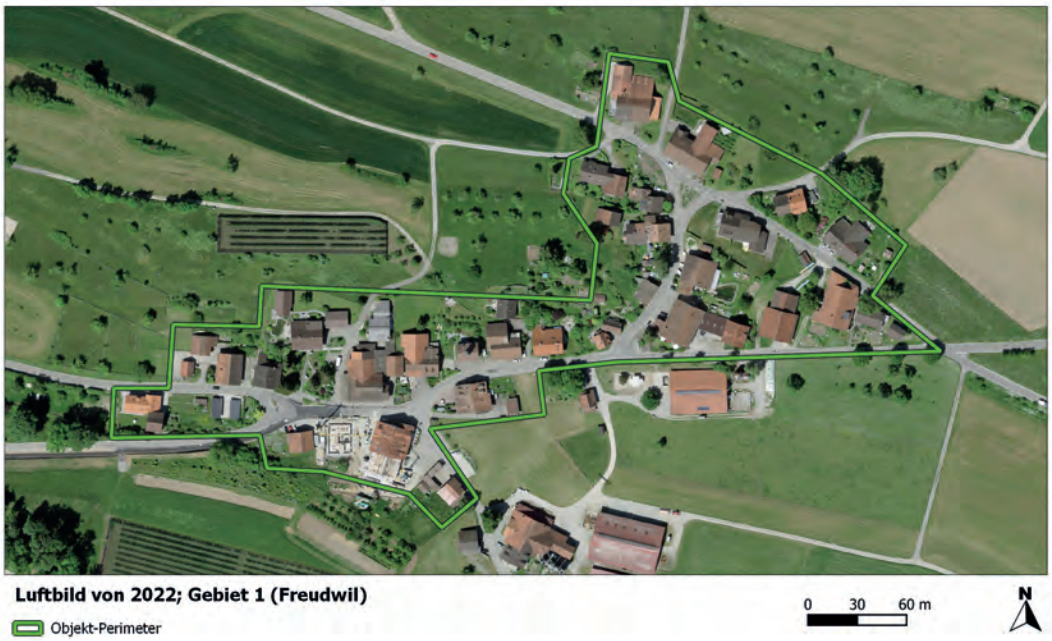


Abb 661:
Luftbild

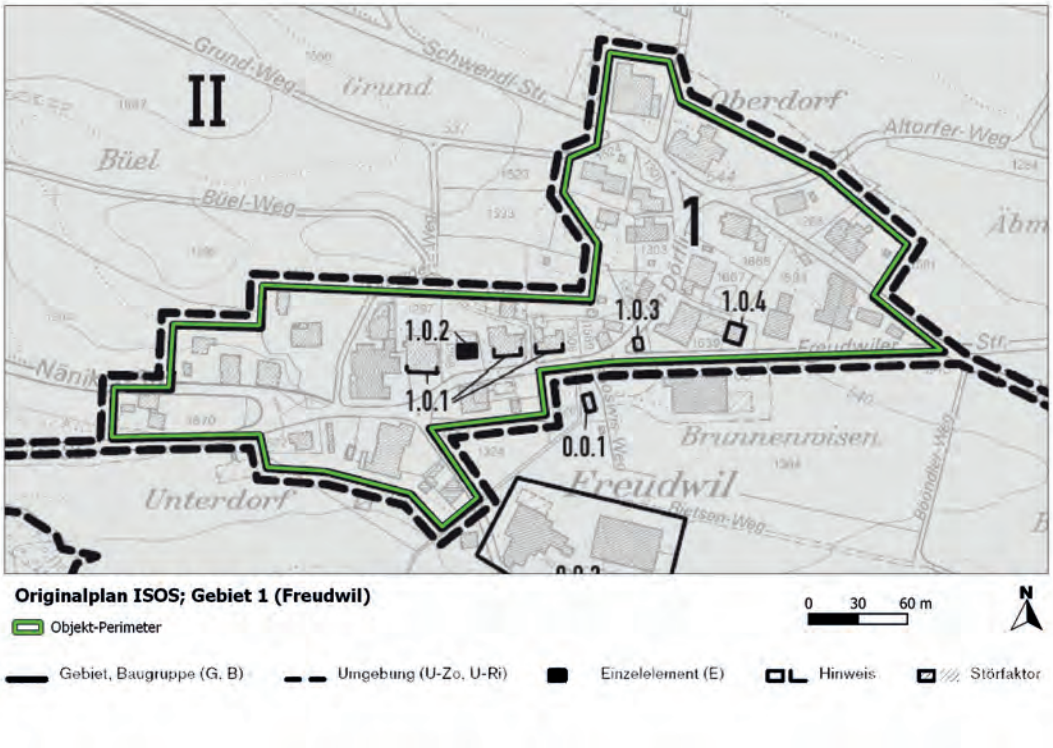


Abb 662:
Originalplan ISOS

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

Der Ortsbildteil liegt mehrheitlich in der historischen Dorfzone D2. Kleinere Flächen an den Rändern des Ortsbildteils befinden sich in der kantonalen Landwirtschaftzone.

Der ISOS-Ortsbildteil hat sich seit der ISOS-Aufnahme nicht wesentlich verändert. Lediglich im Westen bei der Freudwilerstrasse und Näniker-strasse wurden zwei bestehende Häuser umgebaut und kleinere Nebenbauten errichtet. Des Weiteren ist ein projektierte Neubau eingezeichnet.

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

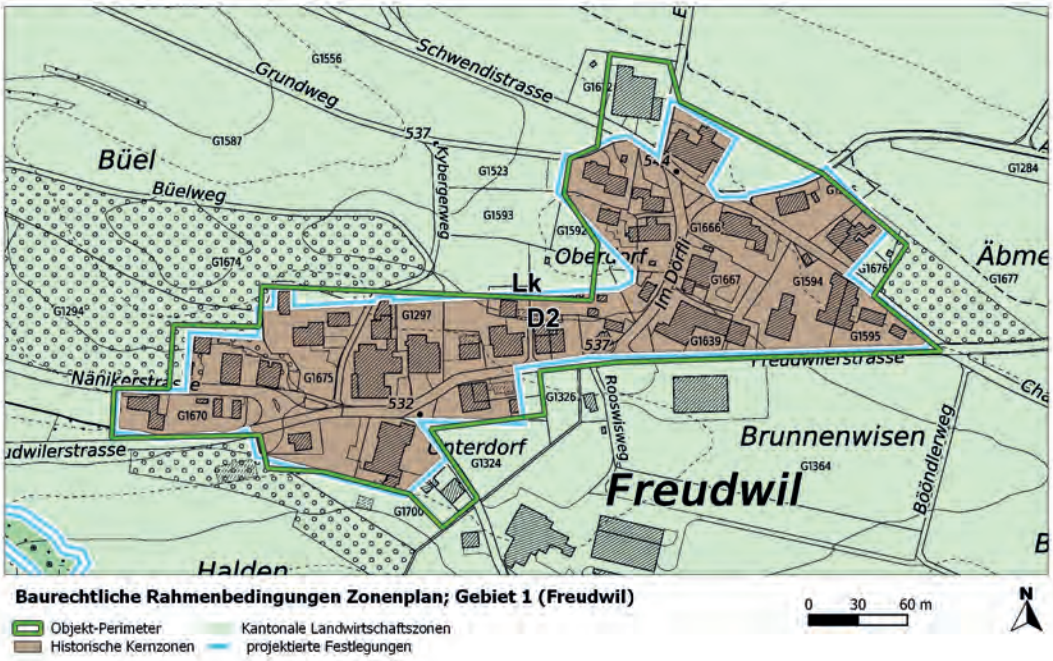


Abb 664:
Zonenplan

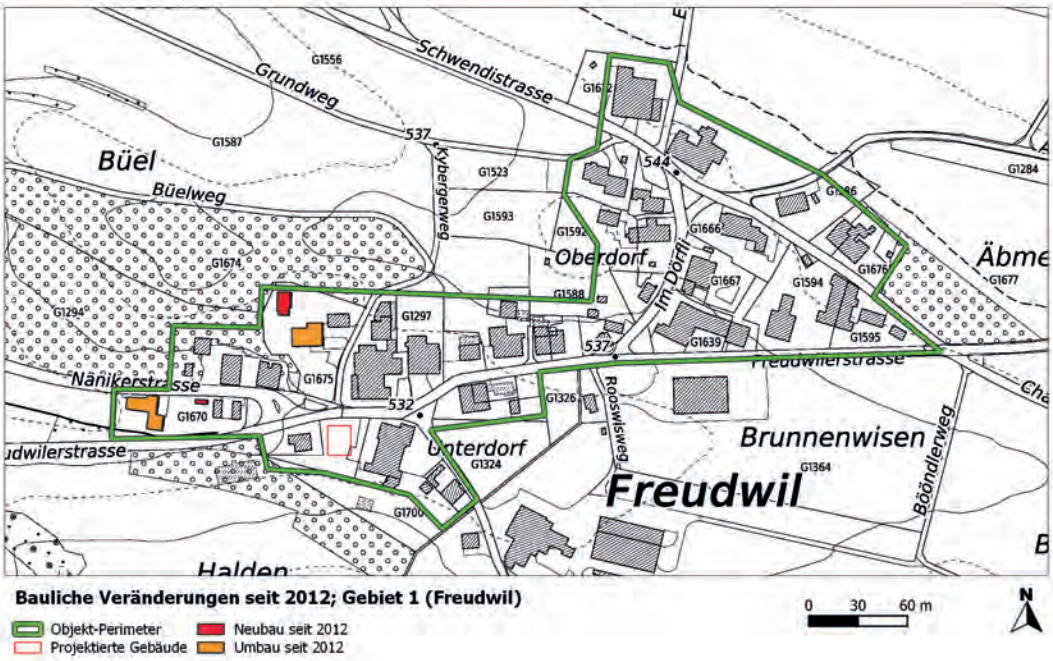


Abb 663:
Veränderungen seit 2012 und bewilligte Bauprojekte

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. Der Siedlungsrand soll als Verzahnung zwischen Siedlung und Landschaft ausgestaltet werden und dabei den landwirtschaftlichen Kontext und Nutzung berücksichtigen.

Folgende Pläne sind in diesem Ortsbildteil relevant:

- [x] Richtplan Siedlung Karte I
- [ ] Richtplan Landschaft
- [ ] Richtplan Verkehr

Entwicklungsabsicht

nein	Keine Entwicklungsabsicht

Abweichungen zur heutigen Planung:

nein	Die rechtsgültige Planung wird weitgehend übernommen

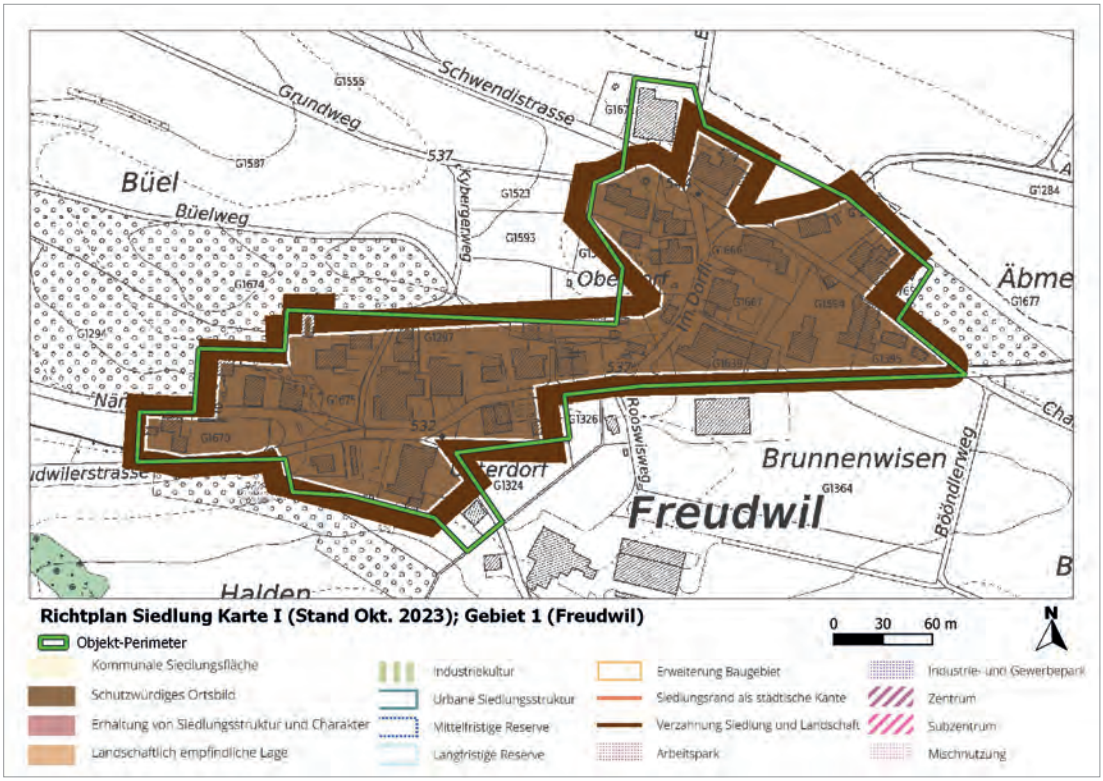


Abb 665: Richtplan Siedlung Karte I

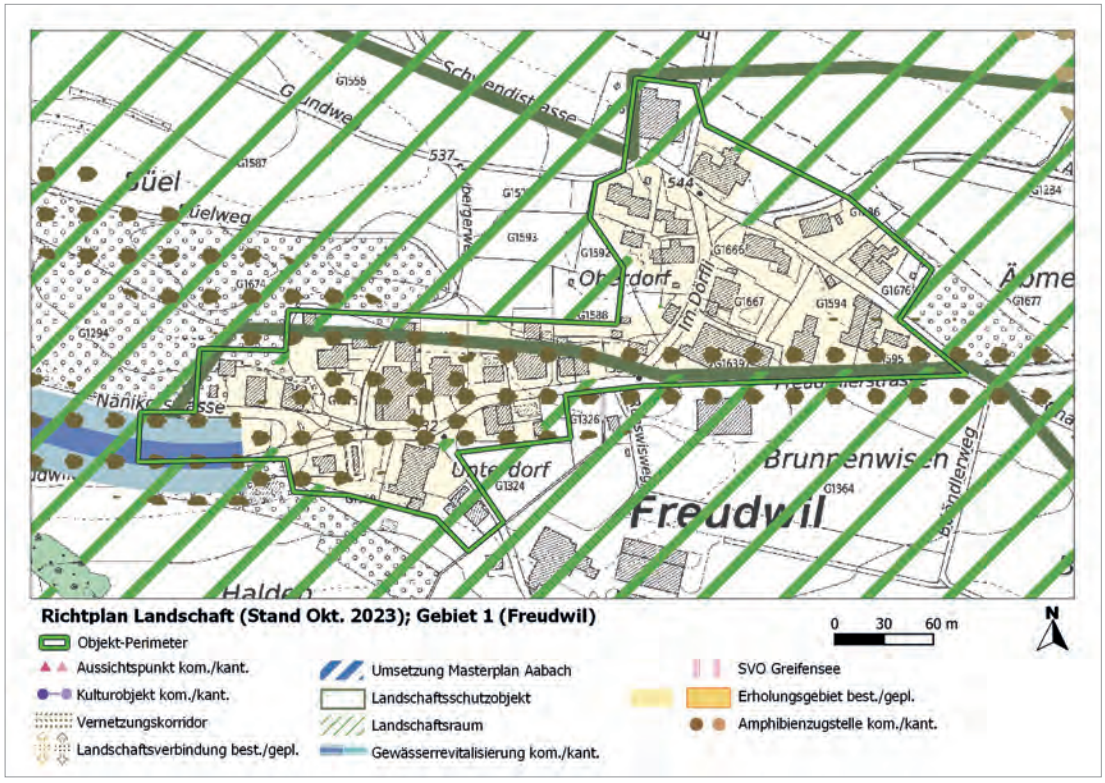


Abb 666:
Richtplan
Landschaft

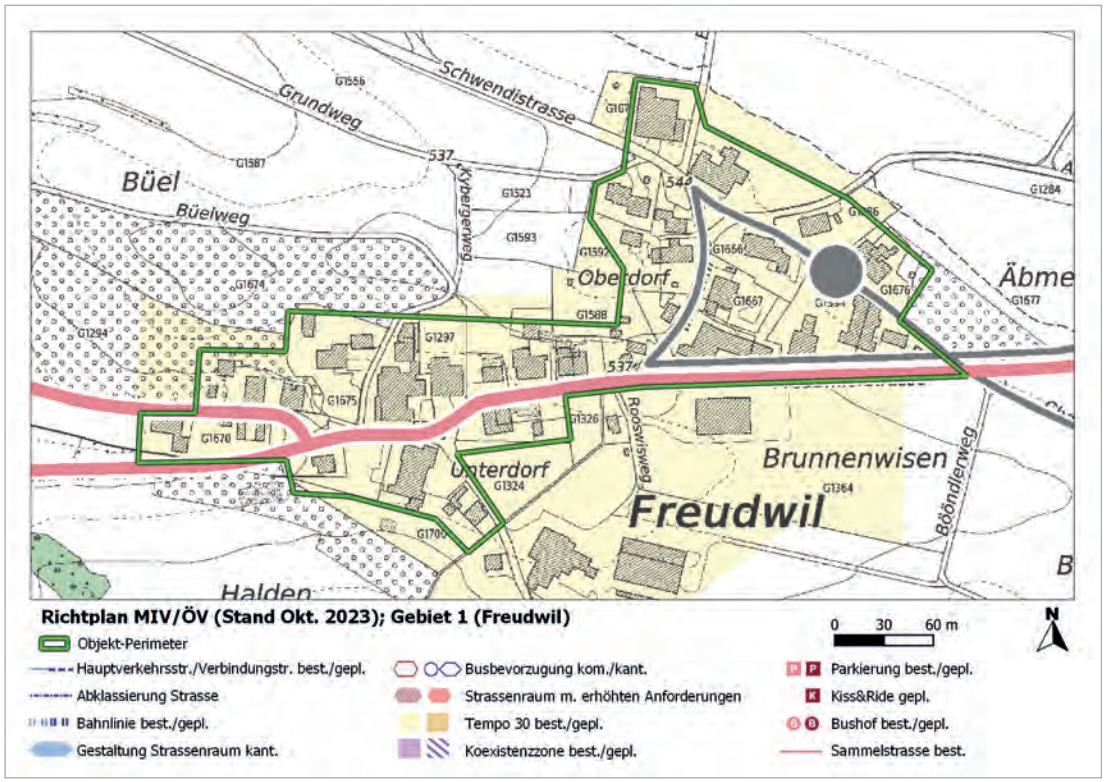


Abb 667:
Richtplan
Mobilität Karte I

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

Der Richtplan sieht für das Gebiet eine niedrige 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 Siedlungsrand soll als Verzahnung zwischen Siedlung und Landschaft ausgestaltet werden.

Der Ausbaugrad kann über das gesamte Gebiet als hoch beurteilt werden. das Strassengeviert im Süden wird durch den projektierten Neubau, welcher in der Berechnung des Ausbaugrads noch nicht berücksichtigt ist, ebenfalls kaum noch Reserven aufweisen.

Folgende Pläne sind in diesem Ortsbildteil relevant:

- [x] Richtplan bauliche Dichte
- [x] Richtplan Siedlungsstrukturen
- [x] Ausbaugrad Zonenplanung

Nutzungsintensivierung

nein	Keine Nutzungsintensivierung

Abweichungen zur heutigen Planung:

nein	Die rechtsgültige Planung wird weitgehend übernommen

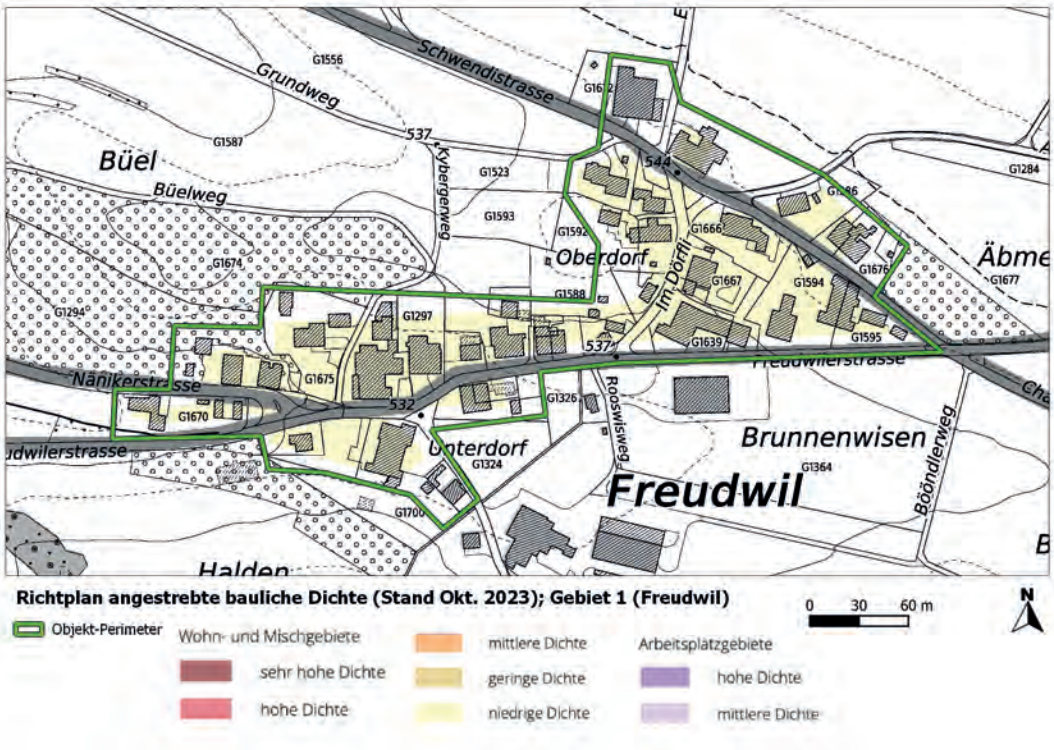


Abb 668:
Richtplan angestrebte bauliche Dichte

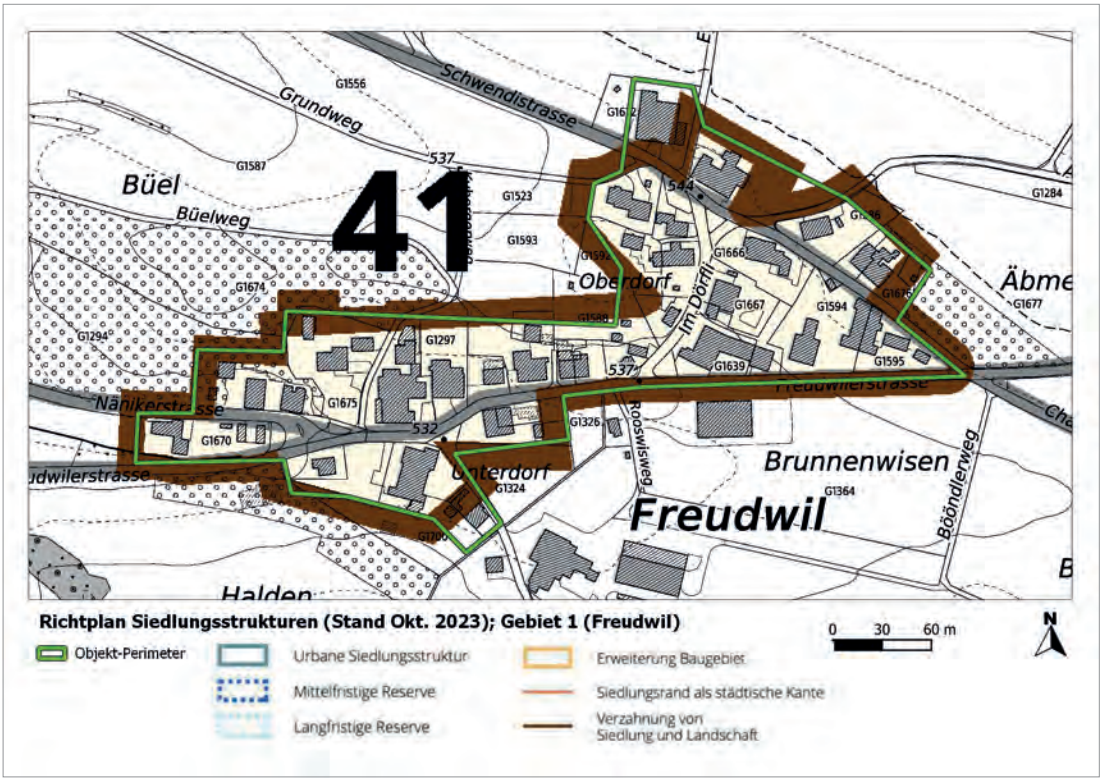


Abb 669:
Richtplan Siedlungsstrukturen

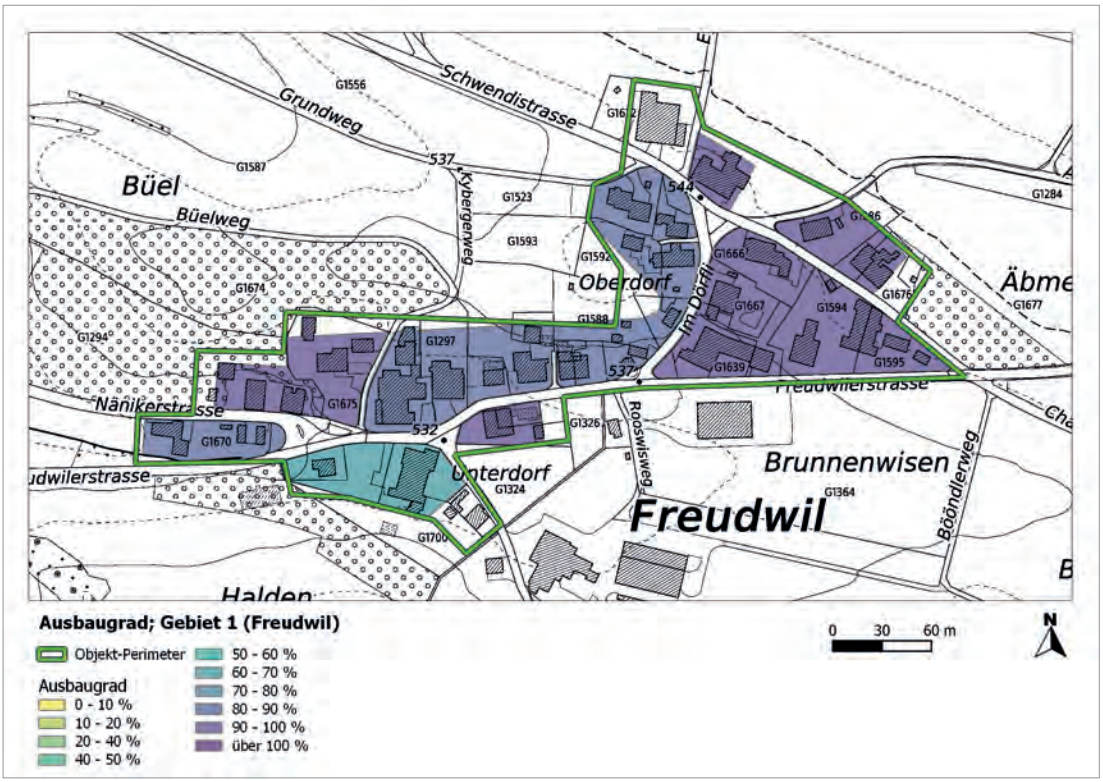


Abb 670:
Ausbaugrad auf der Grundlage der rechtsgültigen Zonenplanung

C Interessenkonflikt und Handlungsbedarf

C1 Bestehen für den Ortsbildteil übergeordnete Instrumente zum Ortsbildschutz?

Für den Ortsbildteil bestehen übergeordnete Instrumente zum Ortsbildschutz.
Bis auf kleinere Flächen an den Rändern befindet sich der Ortsbildteil komplett im Perimeter des Kantonalen Inventars der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung (KOBI).

Nahezu alle Gebäude entlang der Hauptachse sind inventarisiert oder geschützt. Beim Übergang vom Unterdorf zum Oberdorf befinden sich zwei markante Bäume, welche inventariesiert sind.

Folgende Pläne sind in diesem Ortsbildteil relevant:

- [x] Inventarisierte und geschützte Objekte
- [ ] Baurechtliche Rahmenbedingungen
- [ ] Bauperiode
- [ ] Eigentümerstruktur
- [ ] Detailpläne für die Baugruppen

Übergeordneten Instrumente zum Ortsbildschutz

ja	Der Ortsbildteil liegt vollumfänglich im KOBI

Denkmalschutz

ja	Bis auf einzelne Bauten sind alle unter Schutz gestellt

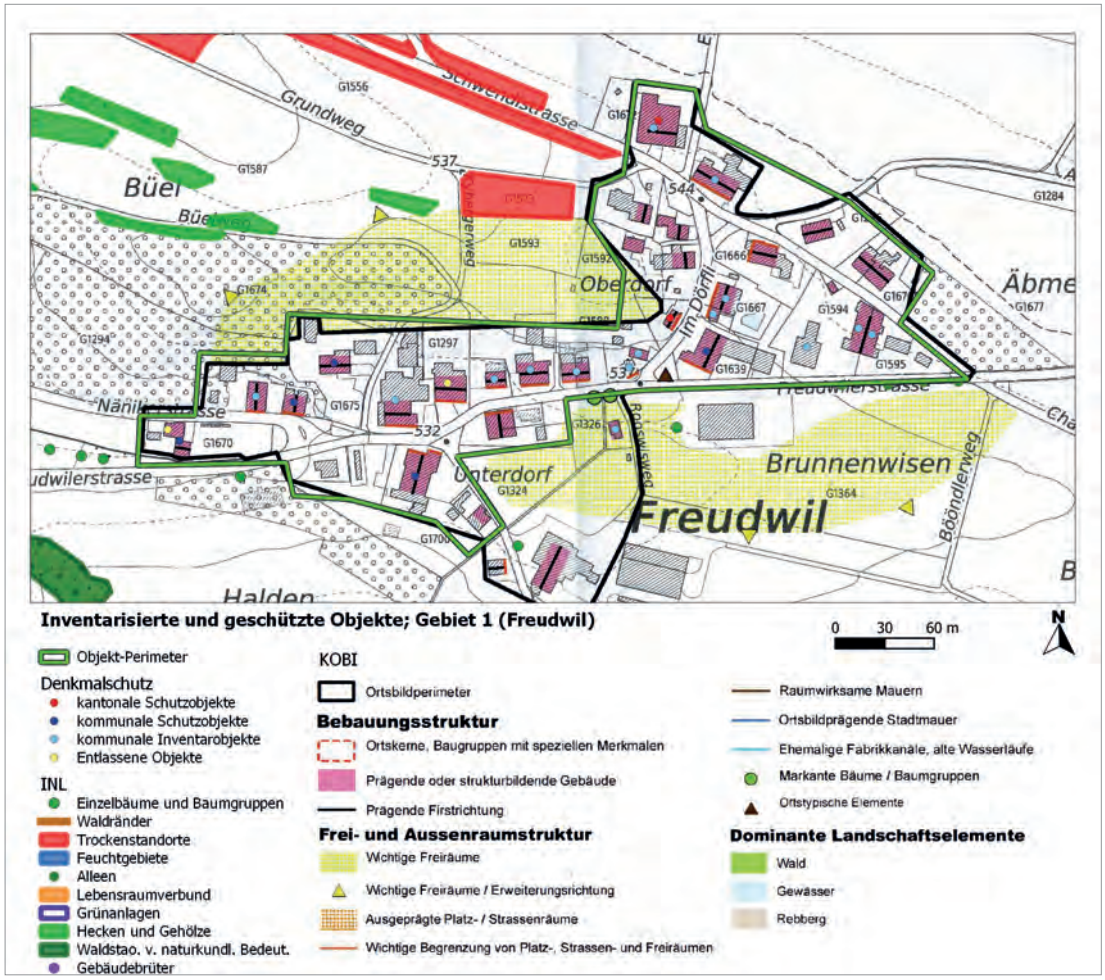


Abb 671:
Inventarisierte und geschützte Objekte

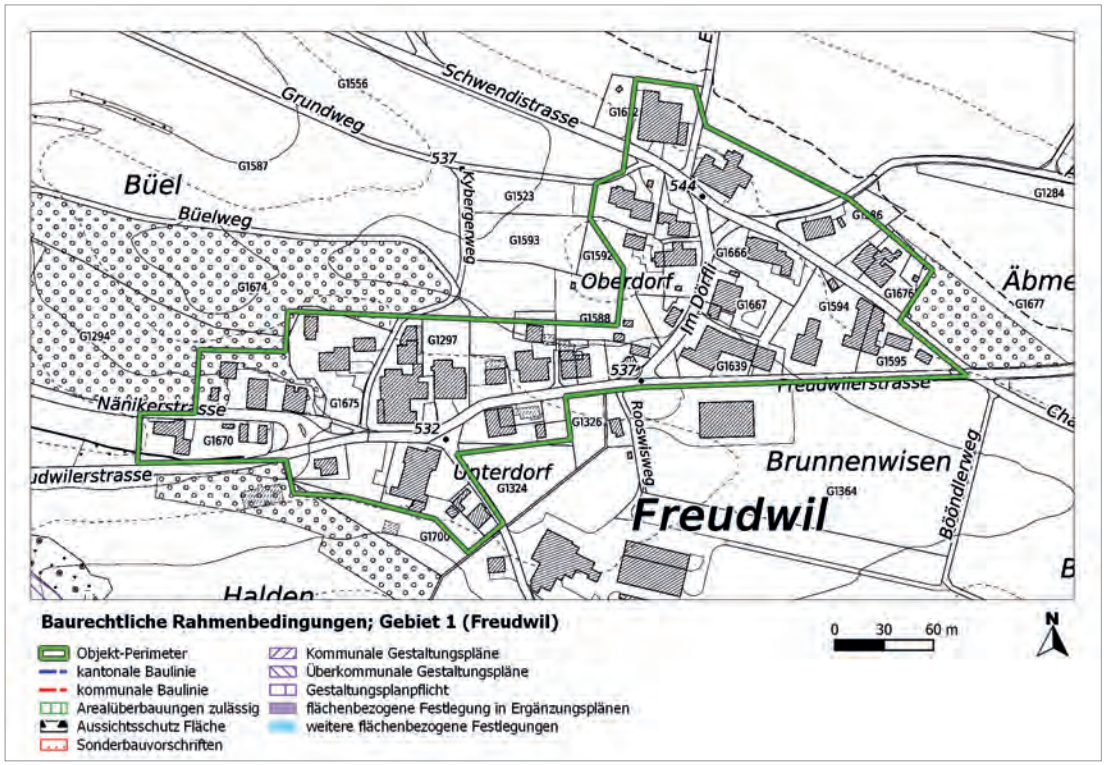


Abb 672:
Baurechtliche Rahmenbedingungen

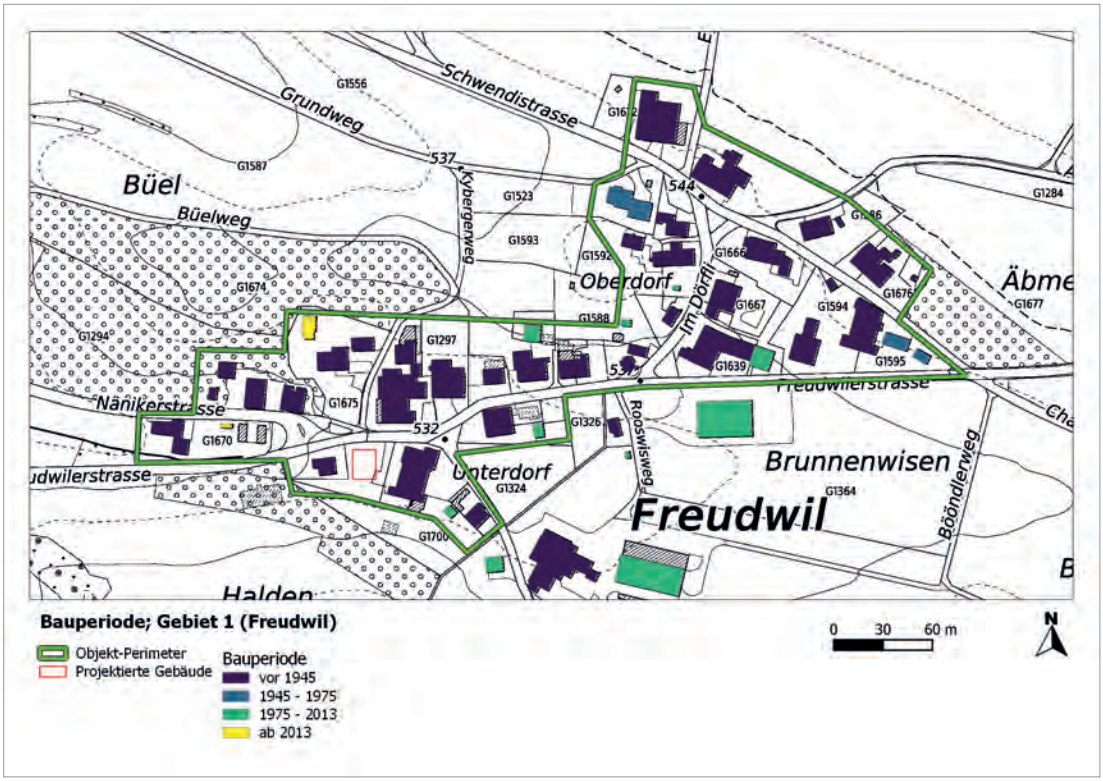


Abb 673:
Bauperiode

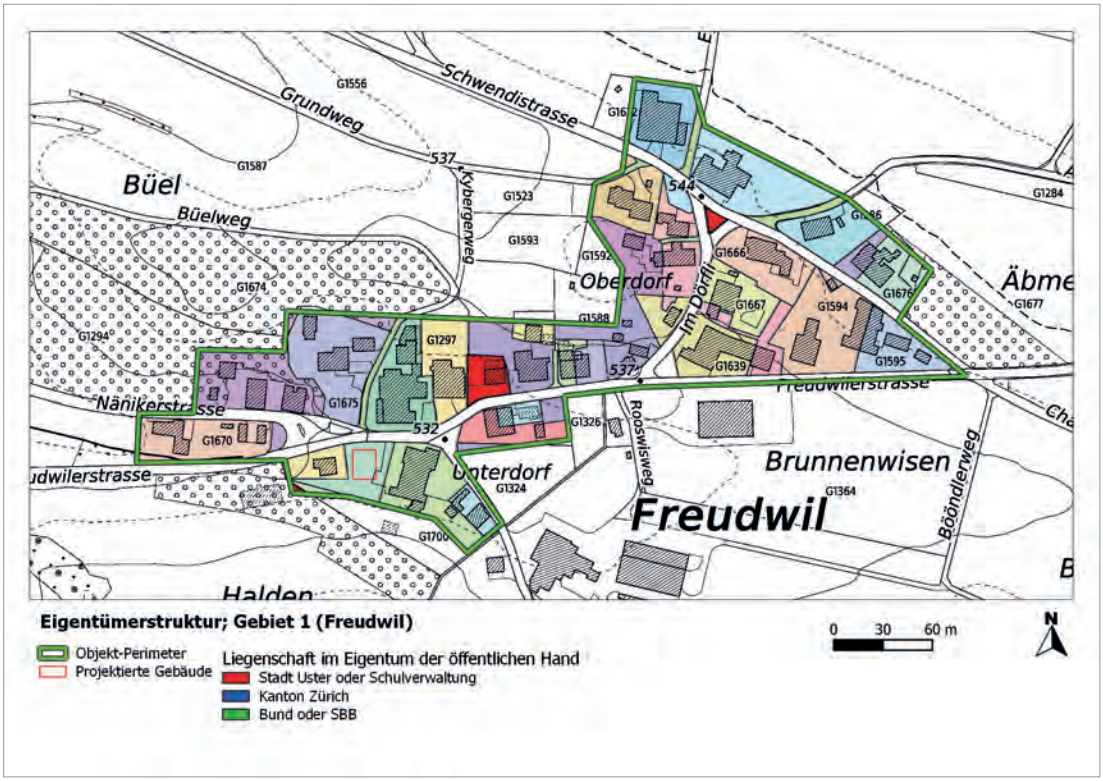


Abb 674:
Eigentümerstruktur

C2 Besteht ein Widerspruch zum Erhaltungsziel des ISOS?

C2.1 Gebiet 1 Freudwil (A)

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

- *Freudwil befindet sich auf einem Moränenhügel und entwickelte sich als Bauerndorf entlang der Hauptachse, die von Gutenswil nach Pfäffikon führt. Das Dorf unterscheidet zwei Teile: Unterdorf und Oberdorf.*
- *Der südwestliche Teil des Dorfes wird als Unterdorf bezeichnet. An der Kreuzung Freudwiler- und Alte Freudwilerstrasse ergibt sich durch die Stellung der Bauernhäusern eine Platzsituation. Von diesem Freiraum aus ist das Schulhaus mit dominantem Dachreiter gut sichtbar. Die Bäuernhäuser sind parallel der Hauptachse ausgerichtet und bilden einen prägnanten Strassenraum.*
- *Vom Unterdorf herkommend bildet der kleine Brunnen mit Fohlenskulptur den Auftakt zum Oberdorf. Auf der gegenüberliegenden Strassenseite stehen ein zum Wohnen umgenutztes Schulhaus, eine umgebaute Scheune und ein Speicher. Bis zur Kreuzung folgen die historische Bauernhäuser traufseitig der Strasse und bilden so einen charakteristischen Strassenraum aus. Danach lockert sich die Bebauung auf.*

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

- *Das Gebiet Freudwil ist komplett im Perimeter des Kantonalen Inventars der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung (KOBI). Folglich wird im Richtplan sämtliche Siedlungsfläche als schutzwürdiges Ortsbild definiert, wobei die bestehenden Bau- und Nichtbauzonen berücksichtigt werden, und der Siedlungsrand bekommt zusätzlich die Bezeichnung Verzahnung Siedlung und Landschaft.*

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

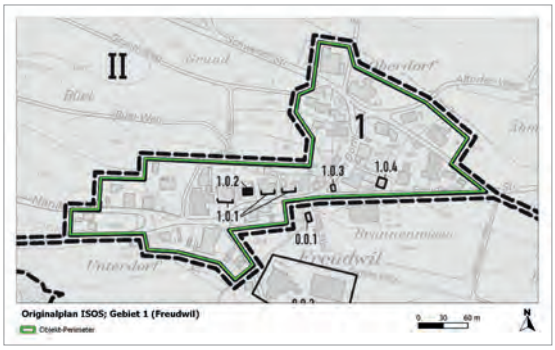
nein	Der Ortsbildteil weist keinen Widerspruch auf

D Fazit und Empfehlungen

D1 Kommunale Einschätzung

G 1: Bäuerliche Siedlung in Geländemulde, relativ dicht um verschiedene Strassenäste angeordnete Satteldachbauten, mehrere qualitätsvolle Vielzweckbauernhäuser, Schulhaus und Gasthof im Unterdorf, v. a. 18./19. Jh., vereinzelte Umbauten, 2. H. 20./A. 21. 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:

→ *Keine Vorschläge für die Umsetzung*

ISOS Freudwil - U-Zo I - Sanfte Geländemulde

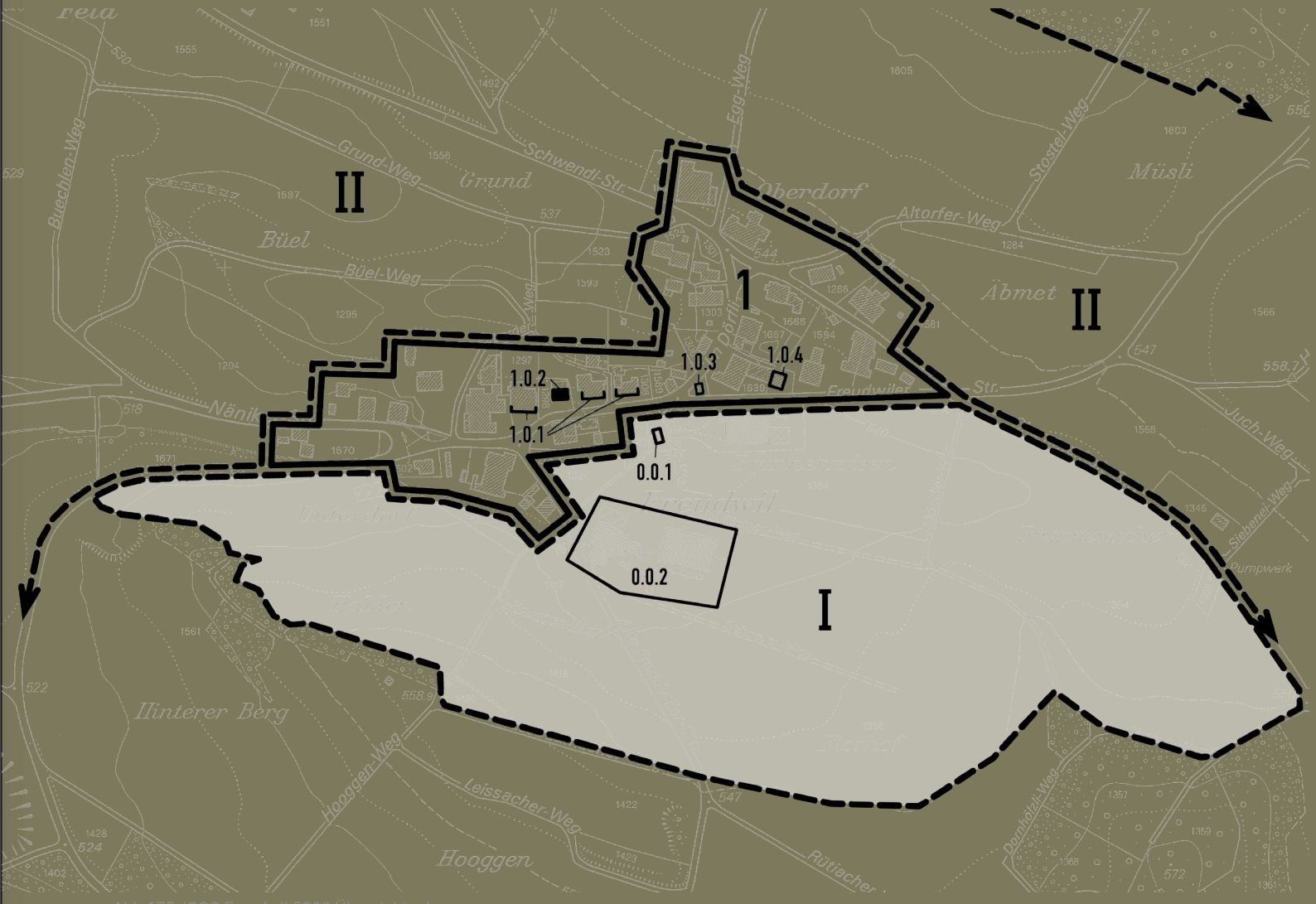


Abb 675: ISOS Freudwil 5398 Übersichtsplan

A Beschreibung des ISOS und Darstellung der Veränderungen seit der Aufnahme

A1 Würdigung des Ortsbildteils nach ISOS

Die Ansicht von Süden her wird allerdings durch zwei mächtige Ökonomiegebäude mit grossflächigen Giebeldächern im Ortsvordergrund etwas beeinträchtigt (0.0.2).

Quelle:
ISOS Freudwil,
2. Fassung März.2012,
S. 8

U-Zo I: Sanfte Geländemulde mit Wiesen, Äckern und Obstbäumen, am Ortsrand grosse Ökonomiegebäude und Gehöft, 19./20. Jh.

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

Legende:
- X Besondere Qualitäten
- / Gewisse Qualitäten
- Ohne besondere Qualitäten

U-Zo I: Sanfte Geländemulde mit Wiesen, Äckern und Obstbäumen, am Ortsrand grosse Ökonomiegebäude und Gehöft, 19./20. Jh.

0.0.1	Milchhäuschen, in den Hang gebauter, kleiner Satteldachbau mit Fusswalm und Rampe, 1930	Hinweis
0.0.2	Landwirtschaftsbetrieb mit überdimensionierter Stallscheune, 19./20. Jh., Verbauung des Ortsvordergrunds	Hinweis

Quelle:
ISOS Freudwil,
2. Fassung März.2012,
S. 5

Der Ortsbildteil befindet sich nicht innerhalb des Siedlungsgebietes und wird als Wald/Landwirtschaftzone bezeichnet. Eine ISOS Abwägung auf Stufe Richtplan ist nicht erforderlich.

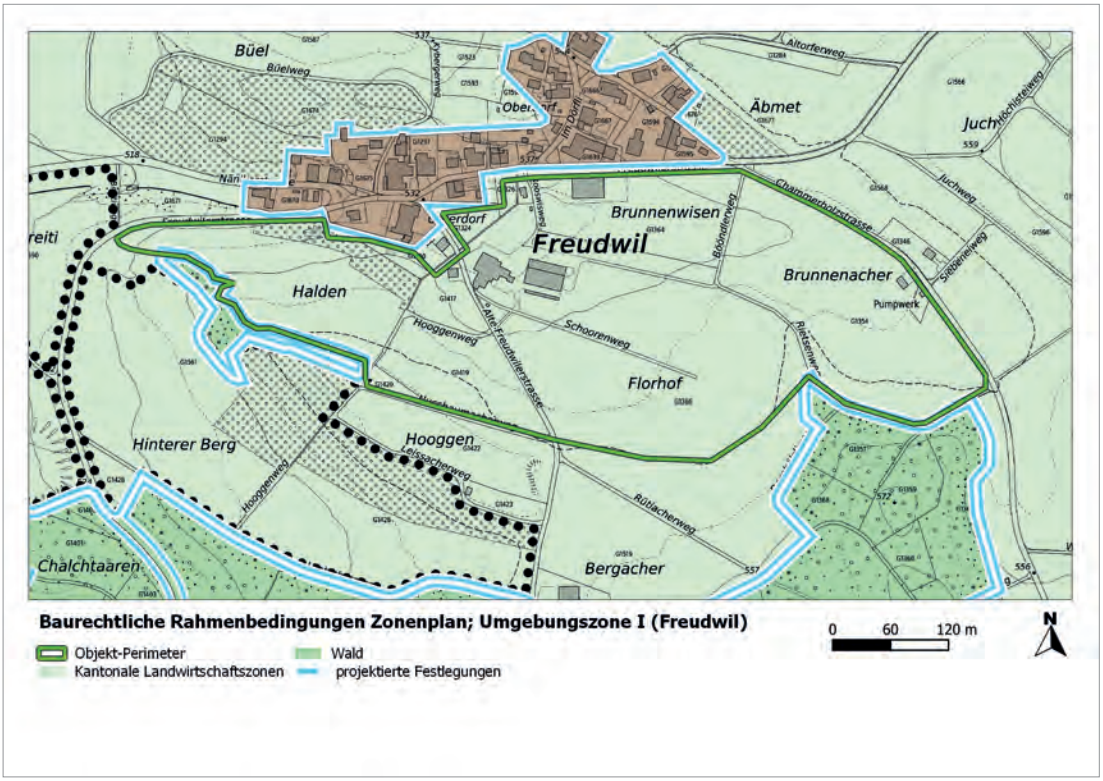


Abb 676:
Zonenplan

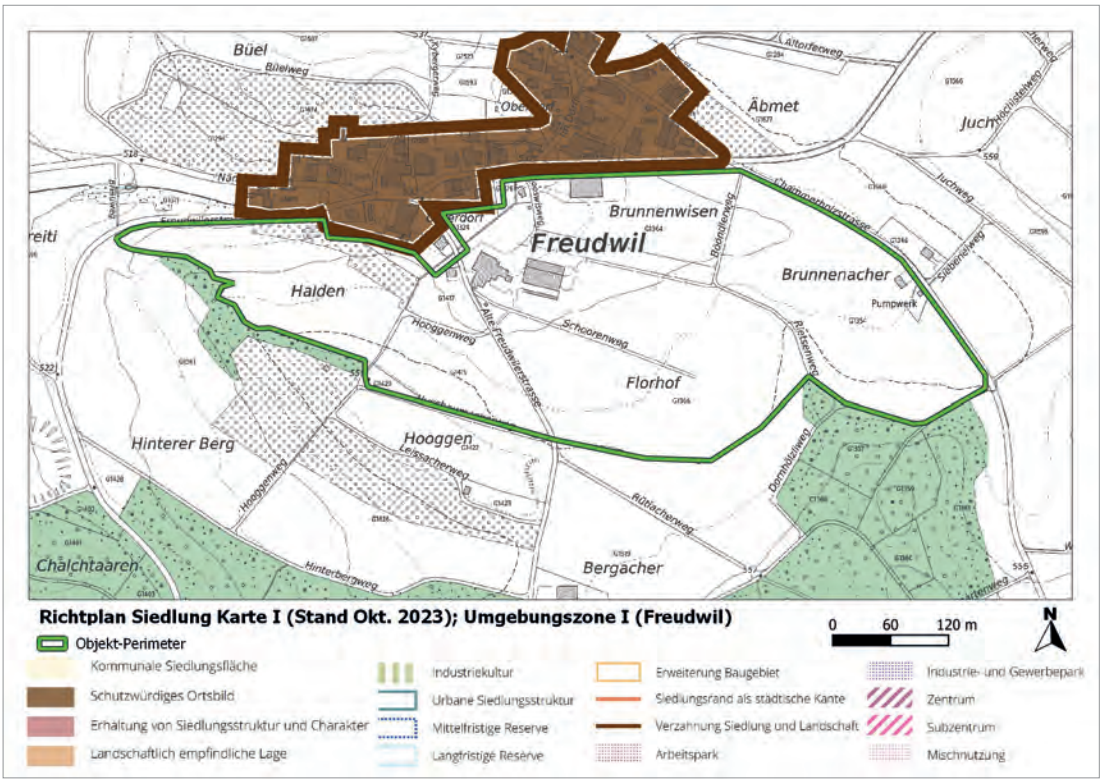


Abb 677:
Richtplan
Siedlung Karte I

ISOS Freudwil - U-Ri II - Gewelltes Wies- und Ackerland mit Obstbaumspalieren

Abb 678: ISOS Freudwil 5398 Übersichtsplan

A Beschreibung des ISOS und Darstellung der Veränderungen seit der Aufnahme

A1 Würdigung des Ortsbildteils nach ISOS

Keine besondere Erwähnung im ISOS-Beschrieb.

Quelle:
ISOS Freudwil,
2. Fassung März.2012,
S. 5

U-Ri II: Gewelltes Wies- und Ackerland mit Obstbaumspalieren, vereinzelten Gehöften und Gärtnereibetrieb, im Norden von Wald begrenzt

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

Legende:
- X Besondere Qualitäten
- / Gewisse Qualitäten
- Ohne besondere Qualitäten

Der Ortsbildteil befindet sich nicht innerhalb des Siedlungsgebietes und wird als Wald/Landwirtschaftzone bezeichnet. Eine ISOS Abwägung auf Stufe Richtplan ist nicht erforderlich.

ISOS Aatal - G 1 - Aatal

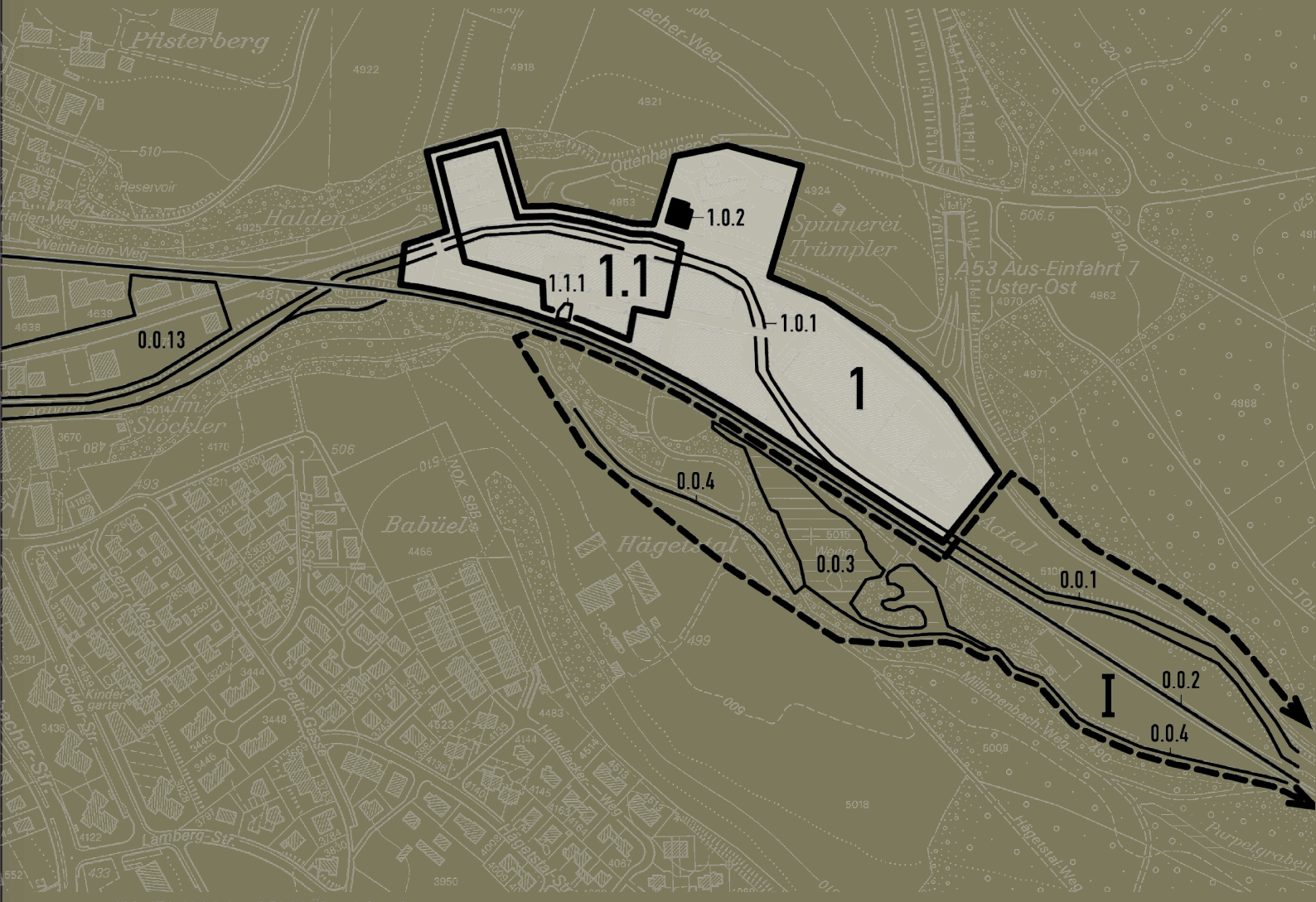


Abb 679: ISOS Aatal 5264 Übersichtsplan

A Beschreibung des ISOS und Darstellung der Veränderungen seit der Aufnahme

A1 Würdigung des Ortsbildteils nach ISOS

Leicht abgesetzt von den Wohnhäusern von Oberuster bilden die Gebäude der ehemaligen Spinnerei Trümpler (1) am Ausgang des Aatals den Auftakt zu der Folge von schützenswerten Industriedenkmälern. (...)
Das sogenannte Trümplerareal (1), dessen Name zurückgeht auf die frühere Textilfabrik der Firma Trümpler & Gysi (später Trümpler AG), liegt eingeklemmt zwischen Bahnlinie (0.0.2) und Durchgangsstrasse in einer flachen Mulde am Ausgang des Aatals. Zur Anlage gehören auch einige Häuser – ein Kosthaus, das erste Fabrikgebäude (1.0.2) und ein Gehöft – nördlich der Durchgangsstrasse. Die Gebäude bilden ein kompaktes Ensemble, das von Wiesen, Wäldern und einem ehemaligen Fabrikantenpark umgeben ist. Durch die dichte Anordnung und die intakte Umgebung werden die Zusammengehörigkeit und die Geschlossenheit der Bauten unterstützt.
Der kanalisierte Aabach führt S-förmig mitten durch das Areal. In der westlichen Bachschlaufe liegen zwei parallele Gebäudereihen, die einen ausgeprägten Gassenraum begrenzen. Die Anlage setzt sich aus verschiedensten Bauten aus zwei Jahrhunderten zusammen. Besonders eindrücklich sind die Altbauten im westlichen Bereich (1.1). Dicht am Kanal steht der lang gestreckte, fünfgeschossige ehemalige Spinnereihauptbau mit Satteldach, der 1836/37 anstelle des durch erzürnte Heimarbeiter niedergebrannten Vorgängerbaus erstellt wurde. Die Nordfassade mit zwei vorkragenden Treppenhaustürmen präsentiert sich seit dem Einbau der Klimaanlage im Jahr 1938 im mittleren Bereich in moderner Formensprache mit Flachdachaufbau. Das Spinnereigebäude ist allseitig von meist eingeschossigen Anbauten – darunter eine Sheddachhalle von 1907 – umgeben. An der westlichen Giebelseite ragt ein markanter Warenliftturm vom Ende der 1980er-Jahre in die Höhe. An der Südseite springt ein grosser Quertrakt, von dem eine gedeckte Passerelle zu der parallelen Häuserreihe führt, weit aus der Fassade vor. Auf seinem Satteldach erheben sich ein kleiner Liftaufbau und ein verschindeltes Glockentürmchen. Bemerkenswert ist das Webereigebäude von 1875 mit seinen langen Fensterbändern, welches das Ensemble im Westen abschliesst. In einem starken räumlichen Bezug über den Aabach und die Durchgangsstrasse hinweg steht das ehemalige Fabrikgebäude von 1818, das 1825 zu einem Fabrikantenwohnhaus umgebaut wurde (1.0.2). Der dreigeschossige Bau mit Mansarddach erhebt sich dicht an der Strasse und bildet durch seine isolierte Stellung bei der Durchfahrt einen imposanten Blickfang.
Im Osten des Areals liegen grosse nach 1960 errichtete Gebäude: ein Erweiterungsbau der Spinnerei, ein Sägereigebäude mit offenem Hallenanbau sowie abgetrennt durch den Bachlauf ein mächtiger Flachdachkomplex.

Quelle:
ISOS Aatal,
2. Fassung April.2012,
S. 23 f.

G 1: Sog. Trümplerareal, kompaktes Gewerbe- und Industrieensemble am Talausgang und Ortsrand von Oberuster, ehem. Spinnerei- und Webereibauten, diverse Nebengebäude, grosse Sägerei und Gehöft, 19.–20. Jh.

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

B 1.1: Altbauten der ehem. Spinnerei Trümpler, mächtiges Fabrikgebäude am Bachlauf, 1836/37, spätere An-/Umbauten, daneben Webereigebäude, 1875, Kosthaus nördlich der Durchgangsstrasse, 1876

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

Legende:

X Besondere Qualitäten
/ Gewisse Qualitäten
Ohne besondere Qualitäten

G 1: Sog. Trümplerareal, kompaktes Gewerbe- und Industrieensemble am Talausgang und Ortsrand von Oberuster, ehem. Spinnerei- und Webereibauten, diverse Nebengebäude, grosse Sägerei und Gehöft, 19.–20. Jh.

1.0.1	Aabach (auch 3.0.2, 4.1.1, 0.0.1, 0.0.11), kanalisiert	Hinweis
E 1.0.2	Ehem. Fabrikgebäude, dreigeschossiger Bau mit Mansarddach prägend an der Durchgangsstrasse, 1818, Umbau zu Fabrikantenwohnhaus, 1825	Erhaltungsziel A

B 1.1: Altbauten der ehem. Spinnerei Trümpler, mächtiges Fabrikgebäude am Bachlauf, 1836/37, spätere An-/Umbauten, daneben Webereigebäude, 1875, Kosthaus nördlich der Durchgangsstrasse, 1876

1.1.1	Ehem. Wohlfahrtshaus, kleiner Flachdachbau, 1927/28, Aufstockung, 1946, heute Restaurant	Hinweis

Quelle:
ISOS Aatal,
2. Fassung April.2012,
S. 13

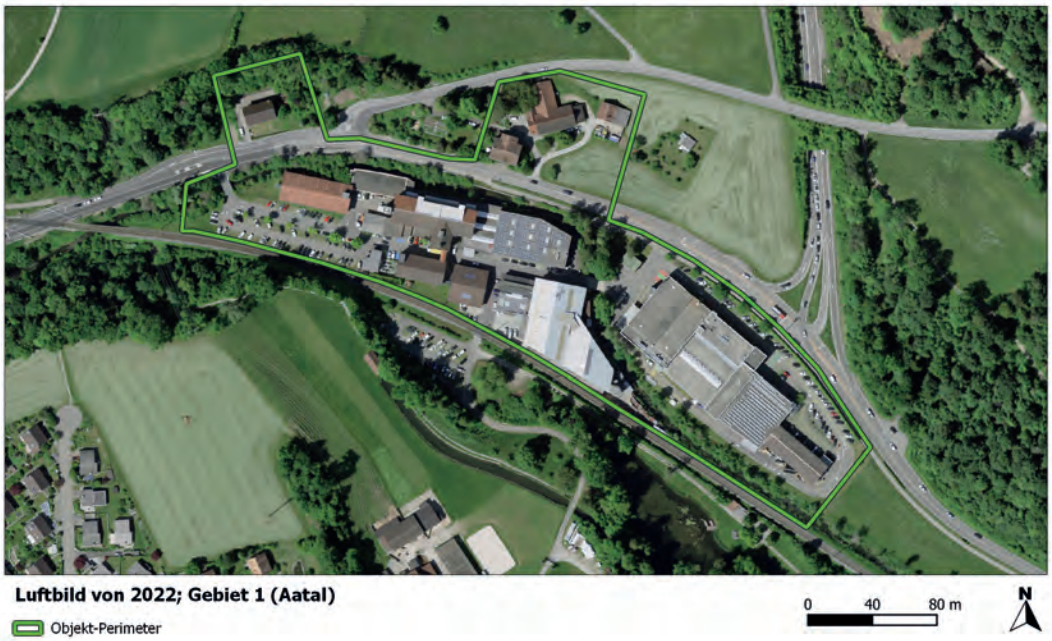


Abb 680:
Luftbild

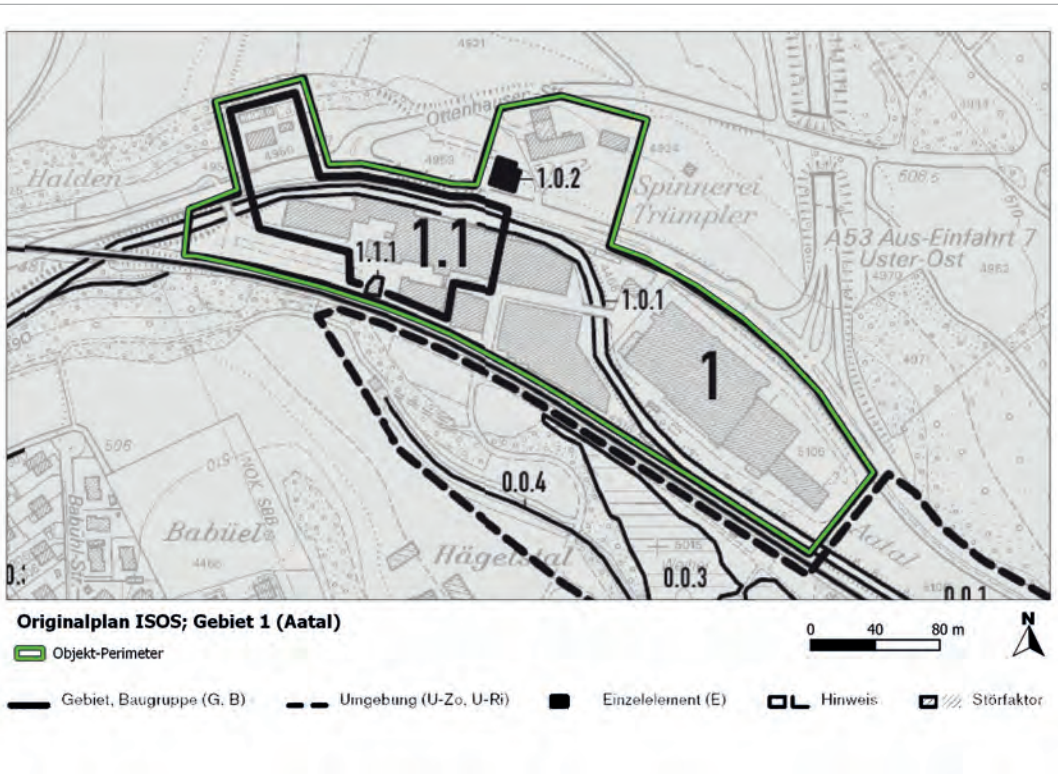


Abb 681:
Originalplan ISOS

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

Der Ortsbildteil liegt mehrheitlich in der Industriezone I5 ohne Handels- und Dienstleistungsgewerbe. Für dieses Gebiet gilt der Gestaltungsplan Industriezone Aathalstrasse. Nördlich der Aatalstrasse befinden sich zwei kleinere, bebaute Areal in der Kantonalen Landwirtschaftszone.

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

Veränderungen:

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

Auswirkungen der Veränderungen:

nein	Es wurden keine Neubauten im Ortsbildteil erstellt

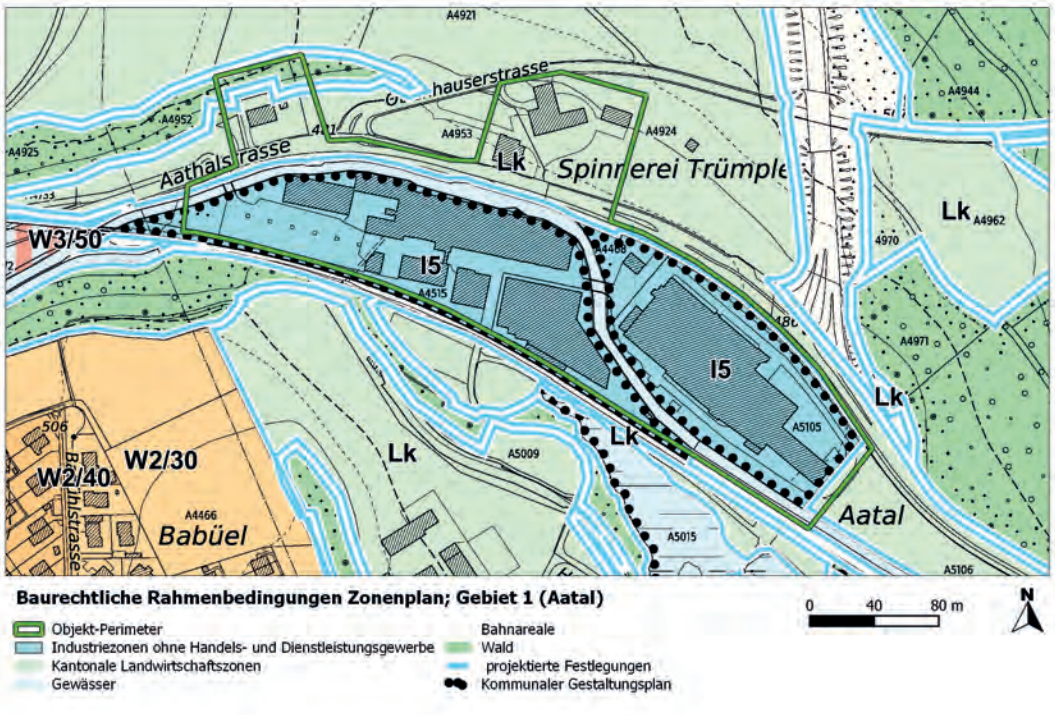


Abb 682:
Zonenplan

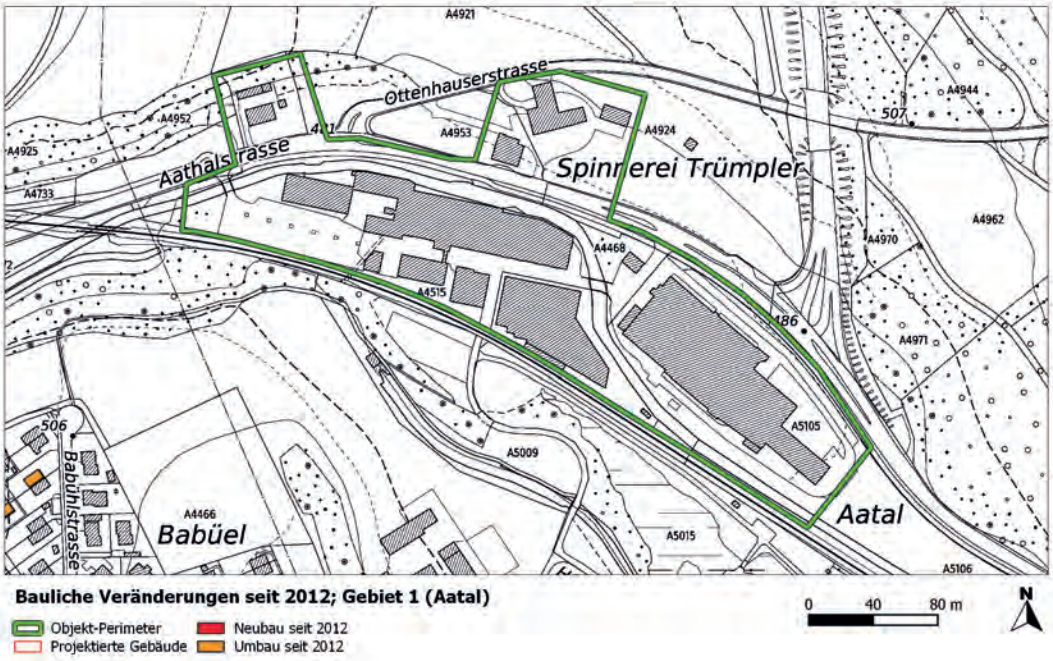


Abb 684:
Veränderungen seit 2012 und bewilligte Bauprojekte für ISOS G 1 (Aatal)

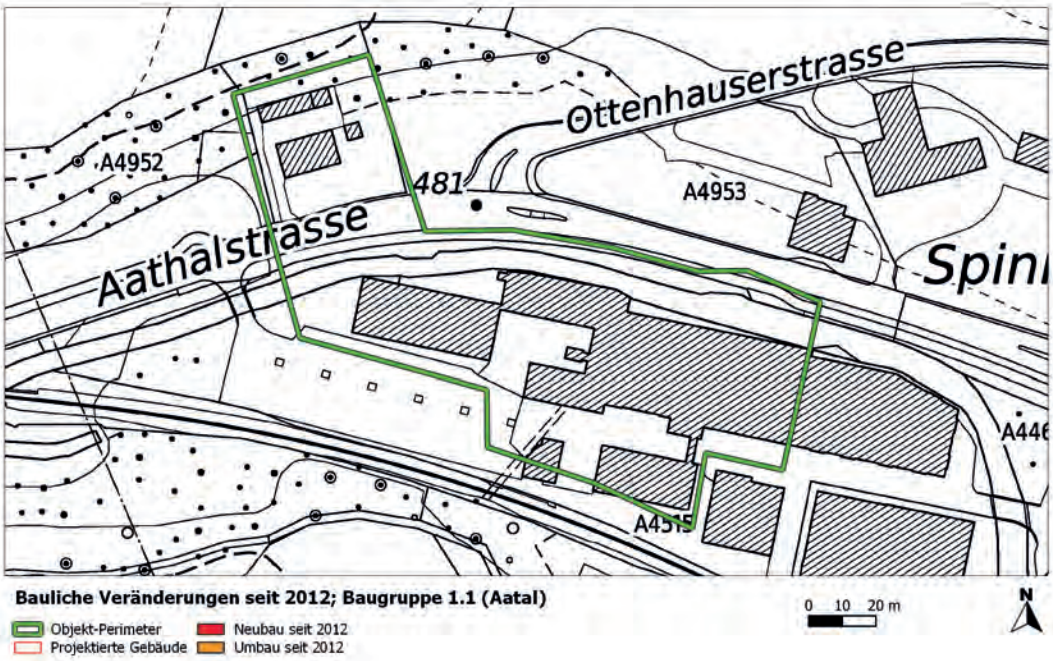


Abb 683:
Veränderungen seit 2012 und bewilligte Bauprojekte für ISOS B 1.1 (Aatal)

B Entwicklungsabsichten nach Richtplan Siedlung

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

In dem Gebiet soll Struktur und Charakter des Industriekulturerbes und der historisch ans Wasser gebundenen Anlagen erhalten werden. mit Gestaltungsplanverfahren soll eine Weiterentwicklung mit Stärkung der Qualitäten ermöglicht werden. Der Arealcharakter soll auch weiterhin durch gewerbliche Nutzungen geprägt werden. Im Industrie- und Gewerbepark ist Vorrang für lärmintensive und industrielle oder gewerbliche Nutzungen vorgesehen.

Folgende Pläne sind in diesem Ortsbildteil relevant:

- [x] Richtplan Siedlung Karte I
- [ ] Richtplan Landschaft
- [ ] Richtplan Verkehr

Entwicklungsabsicht

nein	Keine Entwicklungsabsicht

Abweichungen zur heutigen Planung:

nein	Die rechtsgültige Planung wird weitgehend übernommen

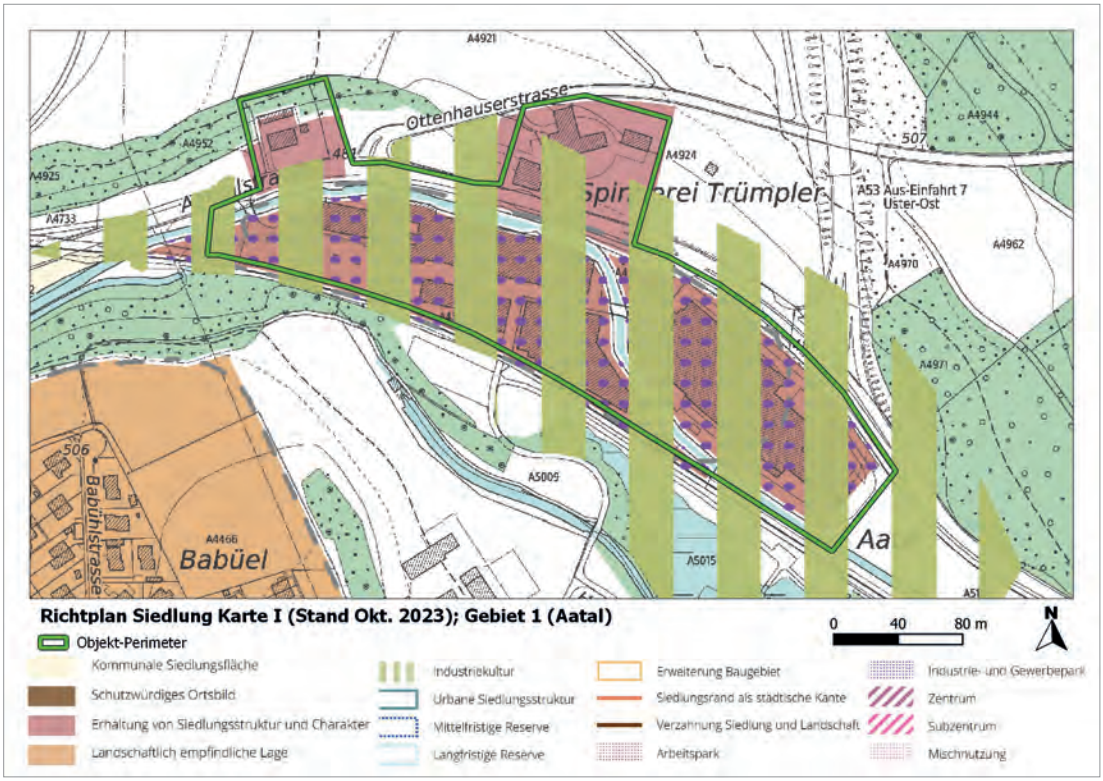


Abb 685: Richtplan Siedlung Karte I

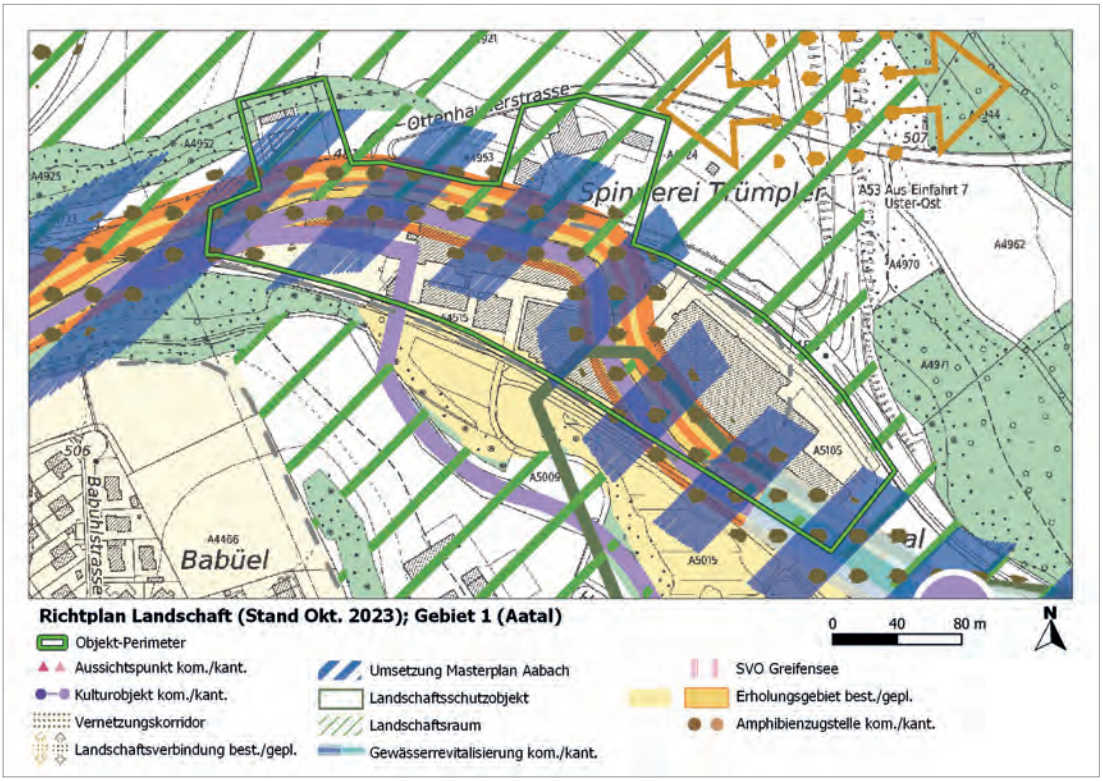


Abb 686:
Richtplan Landschaft

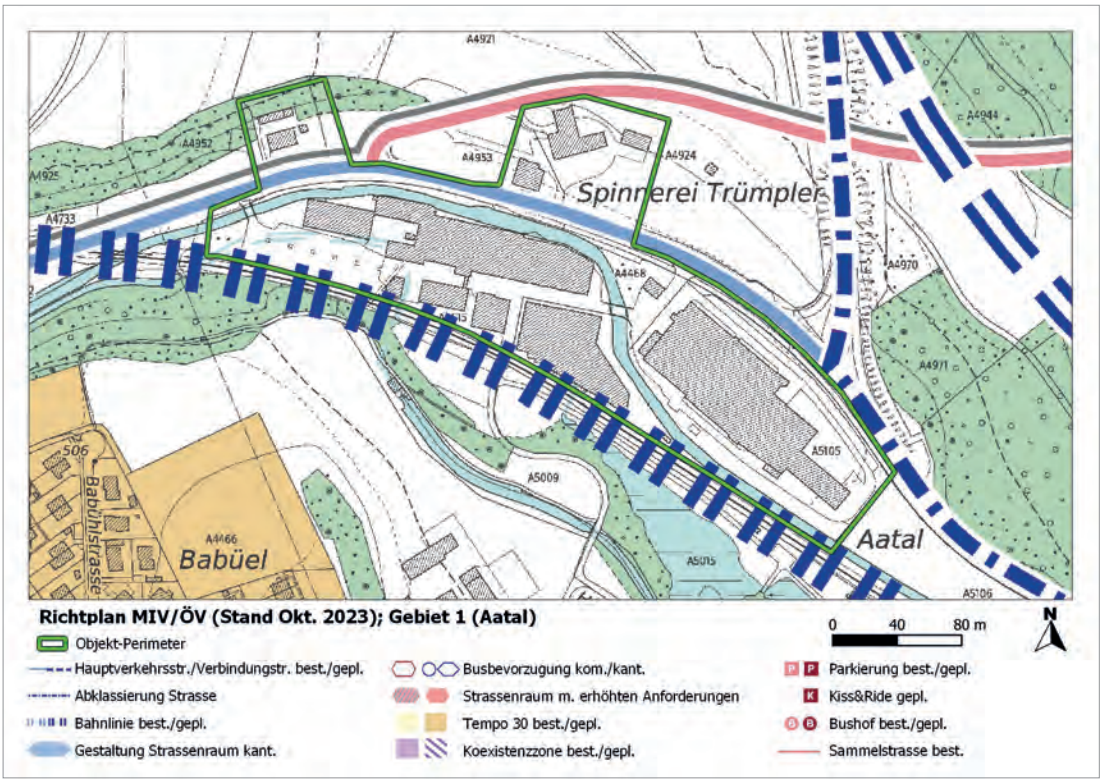


Abb 687:
Richtplan
Mobilität Karte I

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

Für das Gebiet wird im Richtplan eine hohe Dichte für Arbeitsplatzgebiete angestrebt. Damit wird der heutigen Zonierung entsprochen

Mit einem Ausbaugrad von 20 - 60 % besteht auf dem Areal bereits heute ein klares Entwicklungspotenzial.

Folgende Pläne sind in diesem Ortsbildteil relevant:

- [x] Richtplan bauliche Dichte
- [ ] Richtplan Siedlungsstrukturen
- [x] Ausbaugrad

Nutzungsintensivierung

nein	Keine Nutzungsintensivierung

Abweichungen zur heutigen Planung:

nein	Die rechtsgültige Planung wird weitgehend übernommen

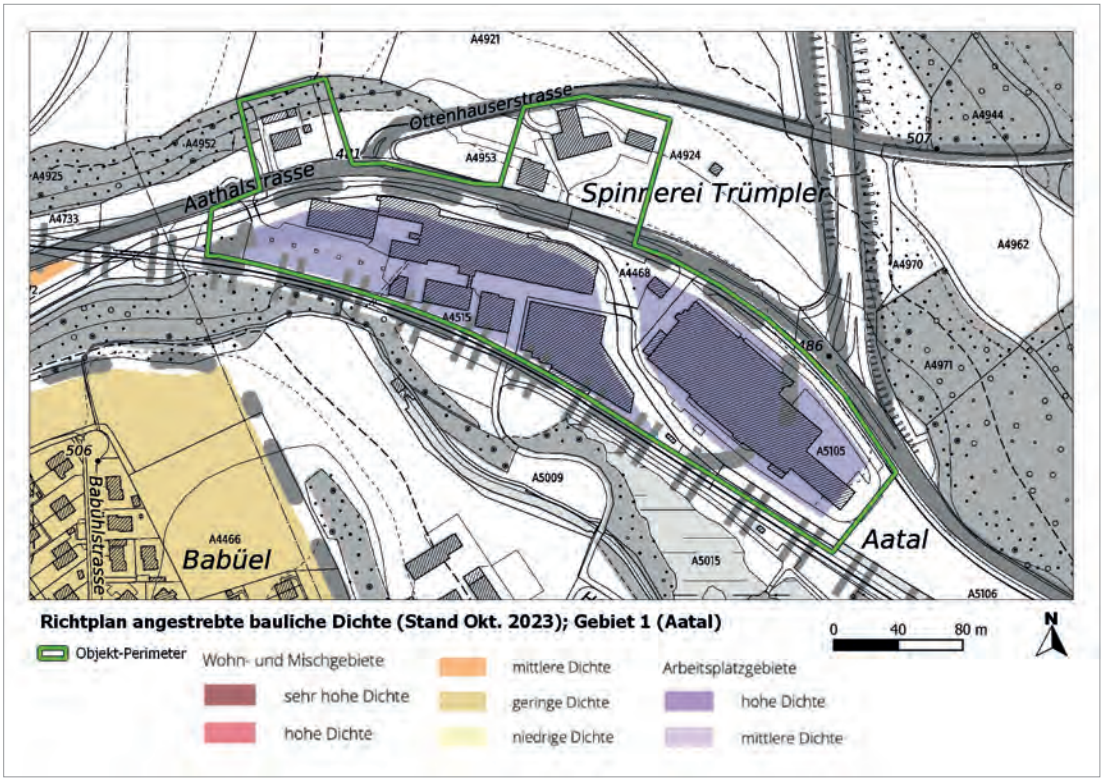


Abb 688:
Richtplan angestrebte bauliche Dichte

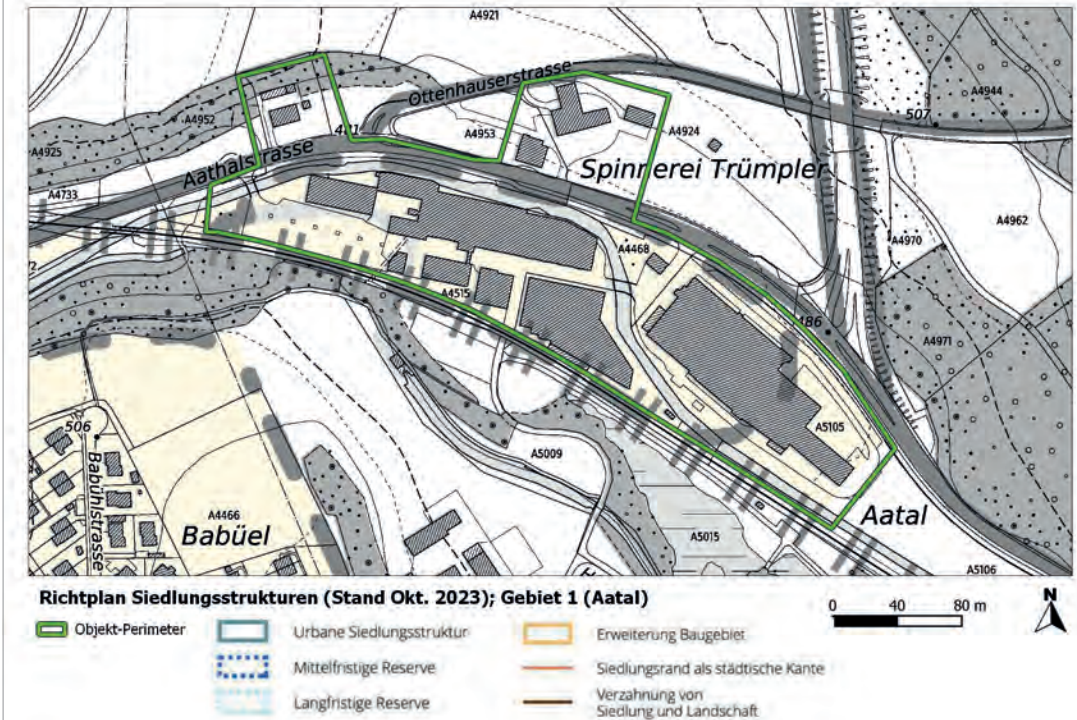


Abb 689:
Richtplan
Siedlungsstrukturen

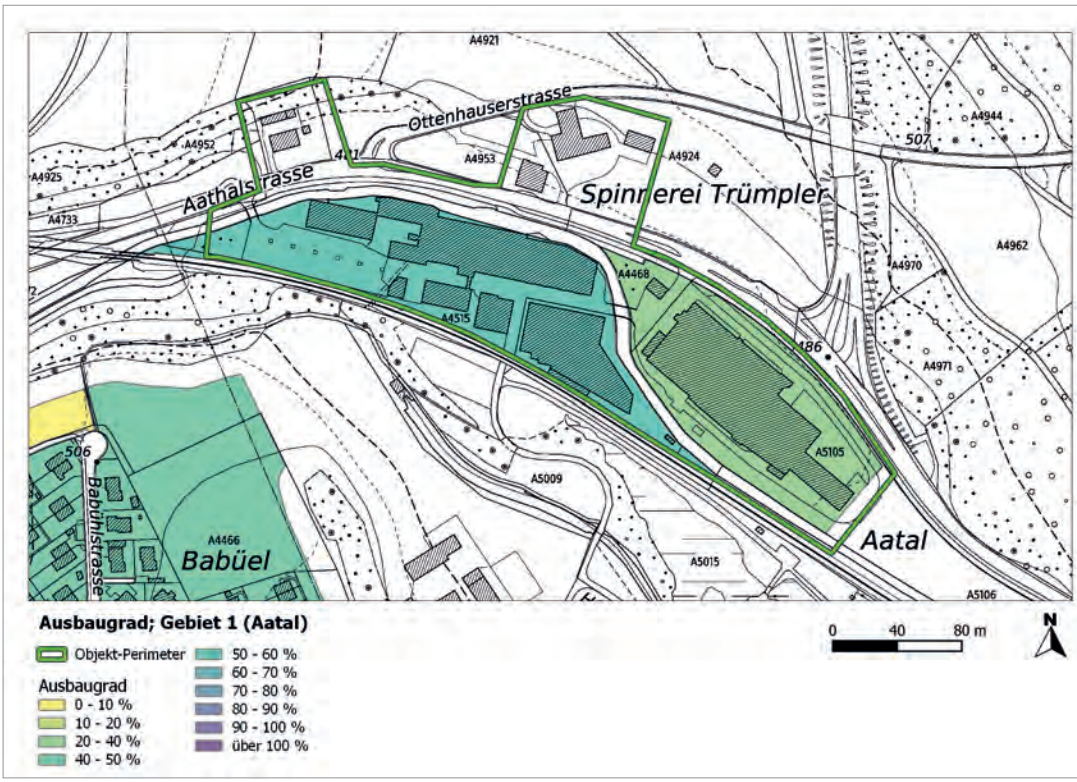


Abb 690:
Ausbaugrad auf der
Grundlage der rechts-
gültigen Zonenplanung

C Interessenkonflikt und Handlungsbedarf

C1 Bestehen für den Ortsbildteil übergeordnete Instrumente zum Ortsbildschutz?

Für den Ortsbildteil bestehen keine übergeordneten Instrumente zum Ortsbildschutz. Es gibt einen Gestaltungsplan, der regelt jedoch nur die Nutzung und nicht die bauliche Entwicklung.

Im nordwestlichen Teil des Ortsbildteils sind die meisten Gebäude kantonale Schutzobjekte; darunter befinden sich verschiedene Infrastrukturbauten. Einzelne Bauten befinden sich ausserhalb des Baugebiets, für die das RPG gilt.

Folgende Pläne sind in diesem Ortsbildteil relevant:

- [x] Inventarisierte und geschützte Objekte
- [x] Baurechtliche Rahmenbedingungen
- [ ] Bauperiode
- [ ] Eigentümerstruktur
- [ ] Detailpläne für die Baugruppen

Übergeordneten Instrumente zum Ortsbildschutz

nein	Es gibt keine übergeordneten Instrumente zum Ortsbildschutz

Denkmalschutz

ja	Bis auf einzelne Bauten sind alle unter Schutz gestellt

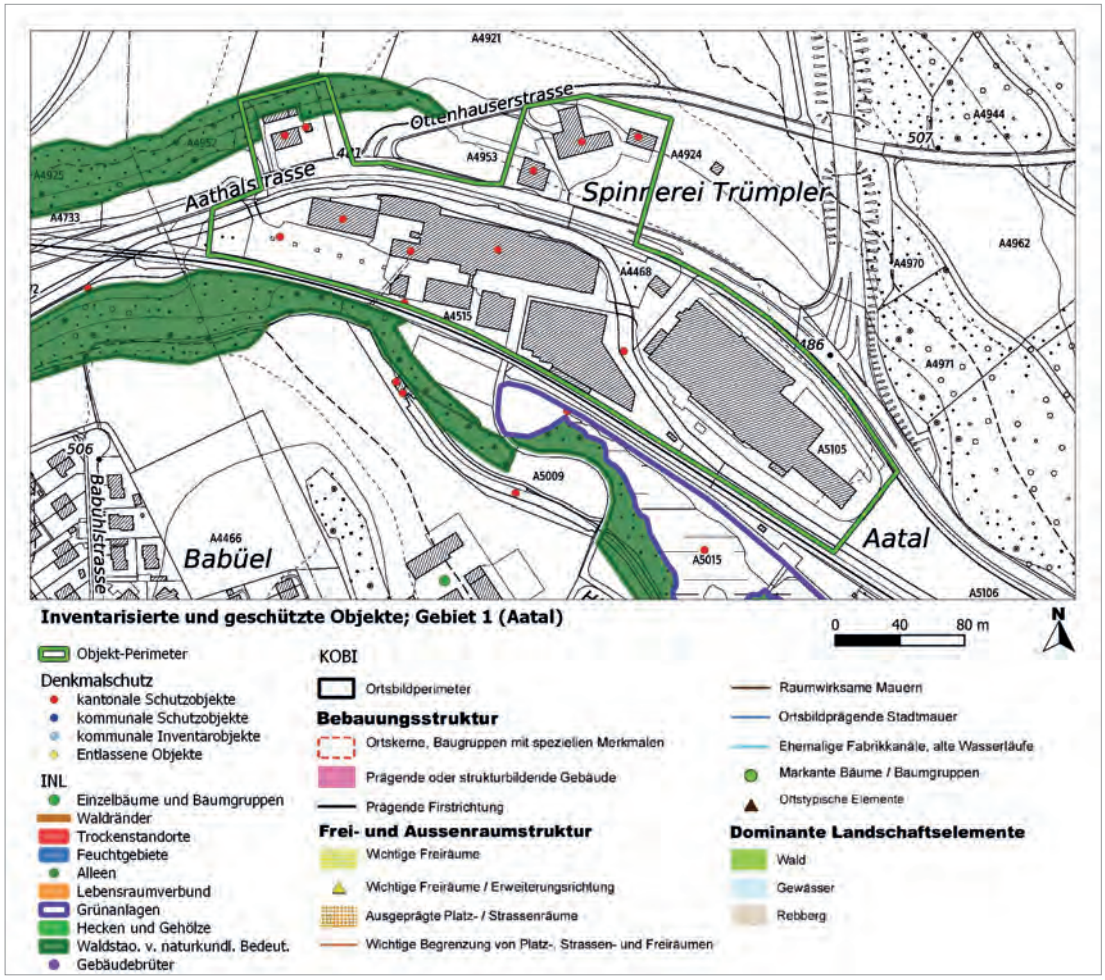


Abb 691:
Inventarisierte und geschützte Objekte

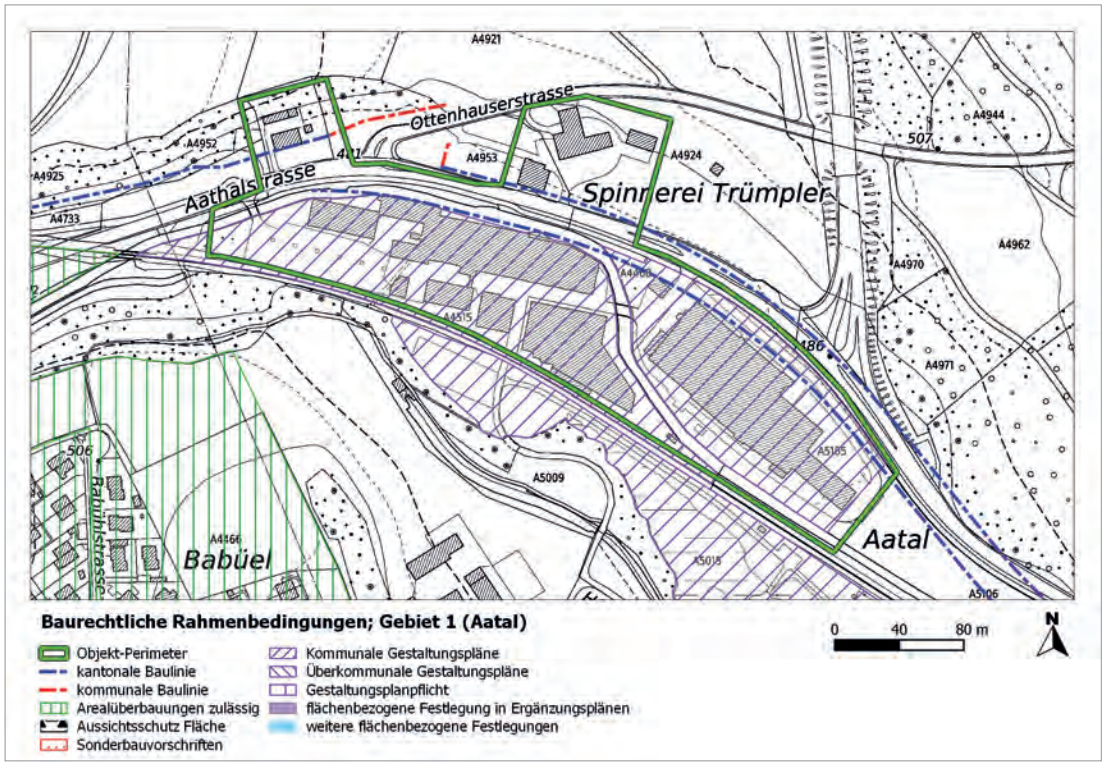


Abb 692:
Baurechtliche Rahmenbedingungen

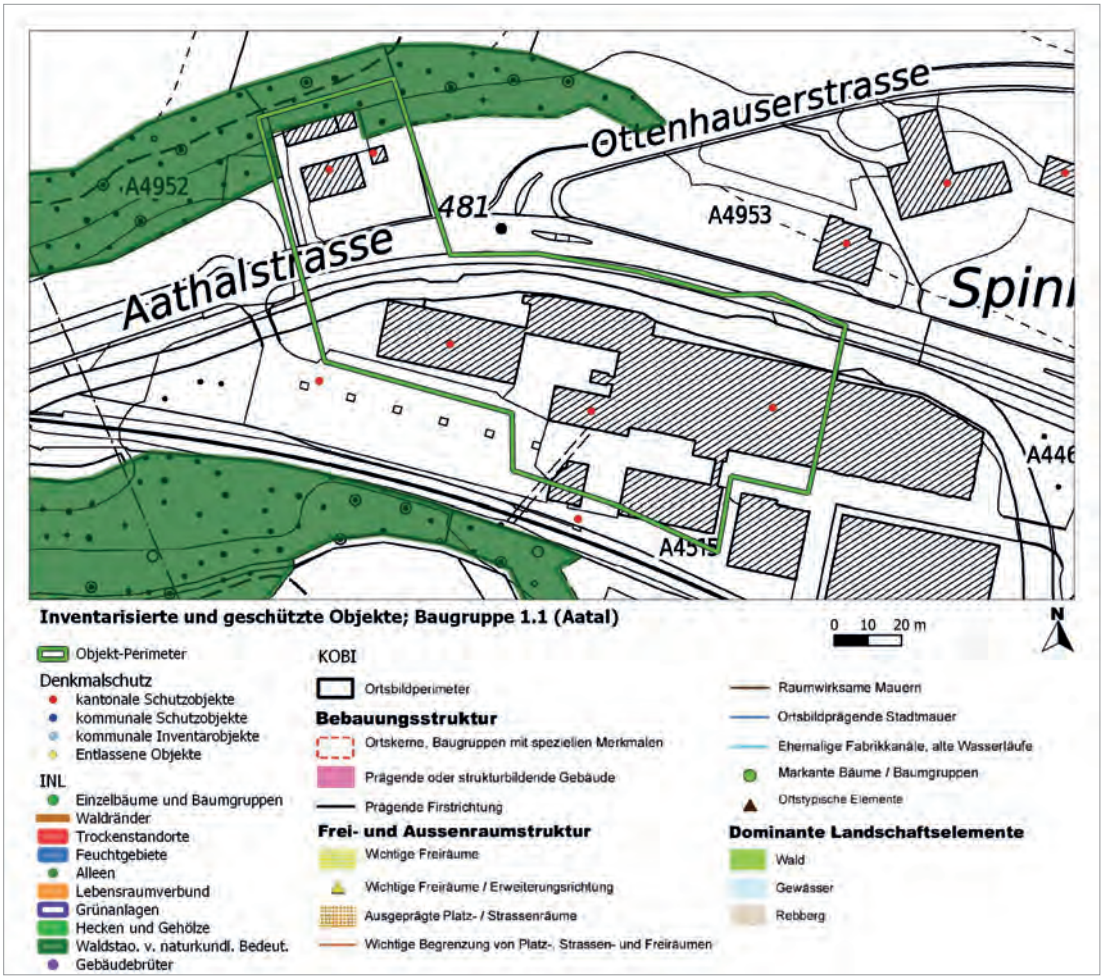


Abb 693: Inventarisierte und geschützte Objekte für ISOS B 1.1 (Aatal)

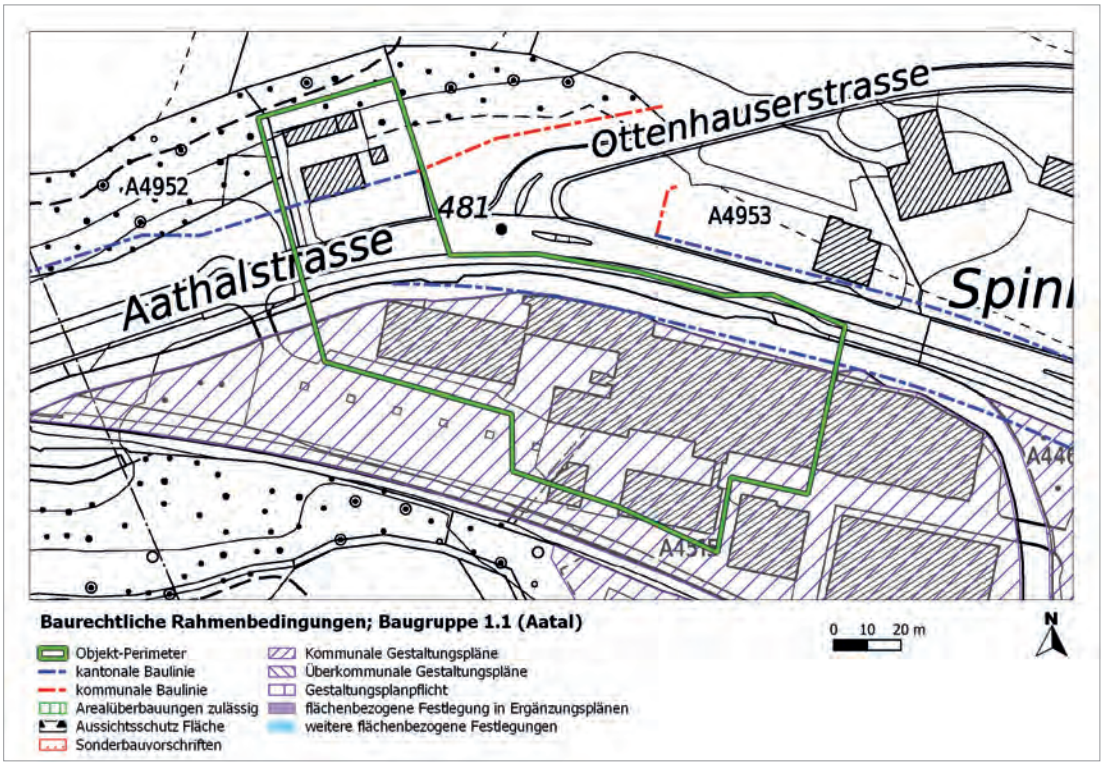


Abb 694: Baurechtliche Rahmenbedingungen für ISOS B 1.1 (Aatal)

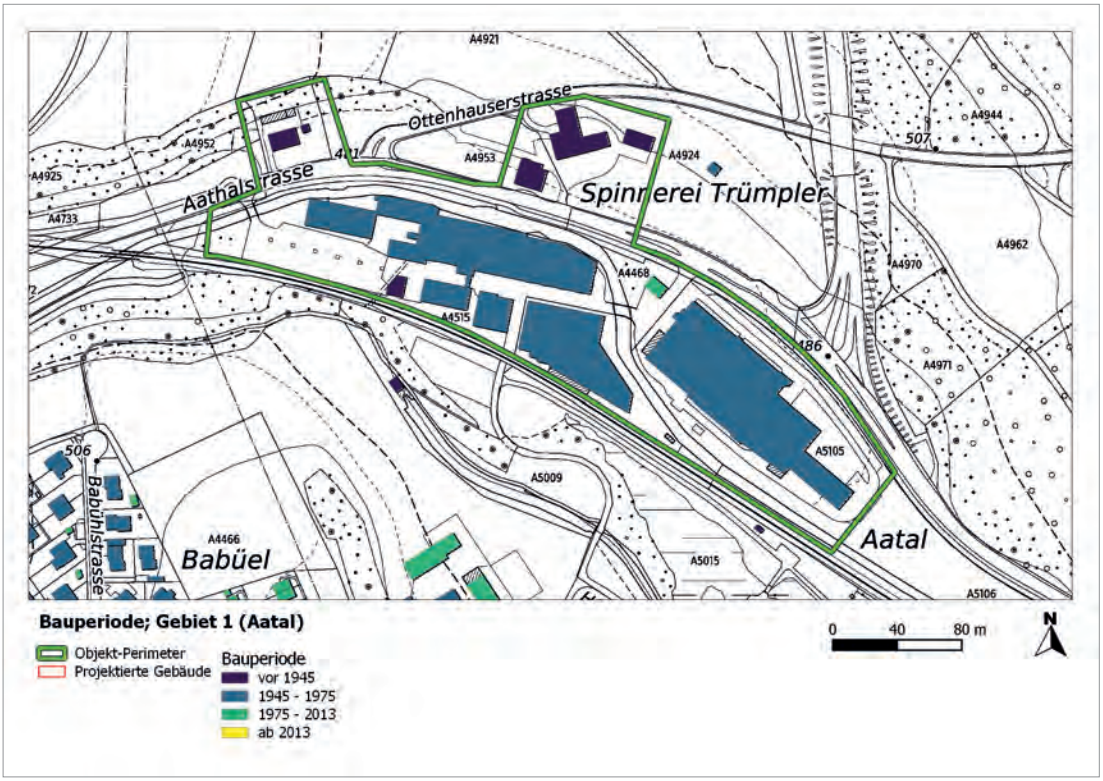


Abb 695:
Bauperiode

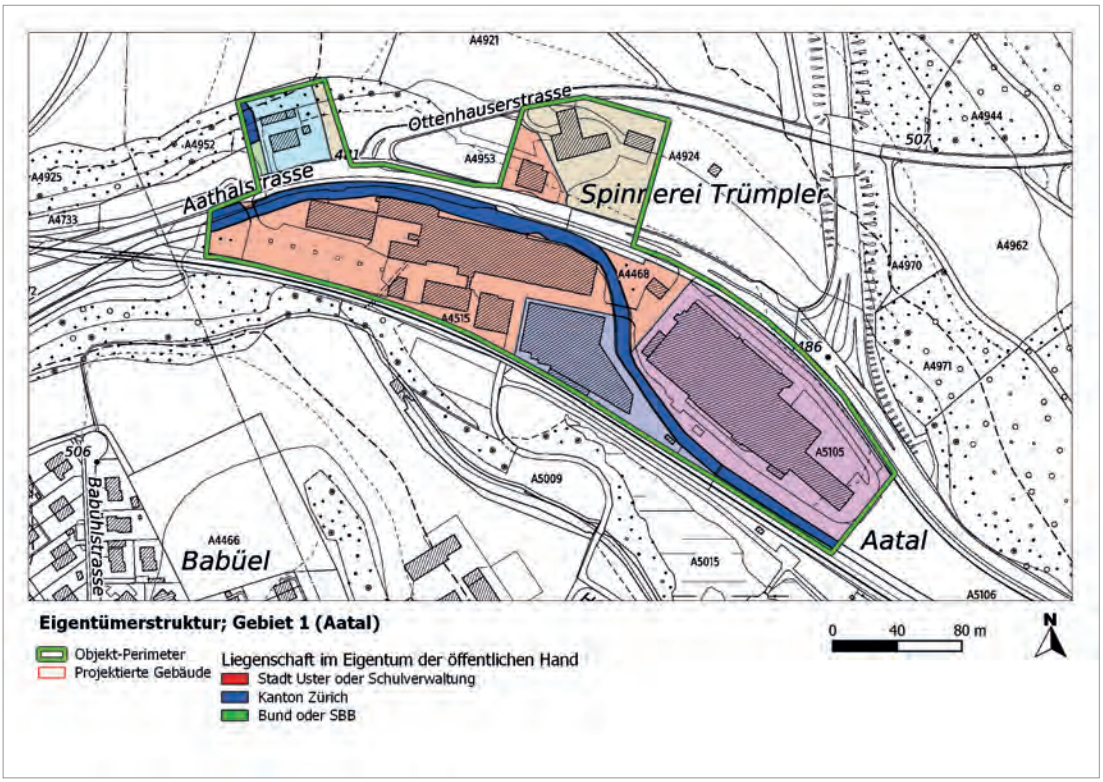


Abb 696:
Eigentümerstruktur

C2 Besteht ein Widerspruch zum Erhaltungsziel des ISOS?

Das ISOS Gebiet 1 Aatal enthält eine weitere Baugruppe mit abweichendem Erhaltungsziel. Nachfolgend wird das Gebiet und die Baugruppe separat betrachtet.

C2.1 Gebiet 1 Aatal (C)

Das ISOS schreibt dem Ortsbildteil G 1 Aatal hohe räumliche Qualitäten, gewisse architekturhistorische Qualitäten sowie eine hohe Bedeutung zu. Für den Ortsbildteil gilt ein tiefes Erhaltungsziel (C).

- *Der Ortsbildteil ist benannt nach der Ehemaligen Spinnerei Trümpler AG und liegt am Ende des Aatals umgeben von bewaldeten Hängen und Wiesen. Zum einen gibt es das grossmassstäbliche Industrieareal südlich der Aatalstrasse und zum anderen nördlich der Aatalstrasse ein markantes Fabrikantenwohnhaus mit Scheune und weiter westlich ein Kosthaus.*
- *Besonders hervorgehoben wird die Baugruppe 1.1, sie liegt westlich des kanalisierten Aabachs. Das zentrale Spinnerei Gebäude ist von verschiedenen kleineren Bauten umgeben.*
- *Das Fabrikantenwohnhaus nördlich der Aatalstrasse steht prägnant an der Strasse.*
- *Östlich des Aabachs gibt es ein grösserer Erweiterungsbau aus den 1960er Jahren, sie sind die jüngsten errichteten Bauten im Gebiet.*

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

- *Der Ortsbildteil wird im Richtplan als Erhaltung von Siedlungsstruktur und Charakter definiert. Zusätzlich kann mit der Unterschutzstellung der kantonalen Denkmalpflege der Ortsbildteil erhalten werden. Es gibt im Teil südlich der Aathalstrasse Entwicklungsabsichten, der Charakter wird aufgrund der Zonierung und der kantonalen Unterschutzstellung erhalten bleiben.*
  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 1.1 Aatal (A)

Das ISOS schreibt dem Ortsbildteil B 1.1 Aatal hohe räumliche Qualitäten, hohe architekturhistorische Qualitäten sowie eine hohe Bedeutung zu. Für den Ortsbildteil gilt ein hohes Erhaltungsziel (A).

– *Die fünf-geschossige Spinnerei ist das zentrale Gebäude der Baugruppe, der Kanal grenzt sie von der Aatalstrasse ab. Mehrere niedrige Anbauten docken von verschiedenen Seiten an die Spinnerei an und lassen ein grosses, heterogenes Konglomerat entstehen. Besonders hervorgehoben wird das Webereigebäude, welches das Konglomerat zur Strasse hin abschliesst. Es wurde 1875 gebaut und sticht mit seinen langen Bandfenstern hervor.*

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

– *Die Baugruppe wird im Richtplan als Erhaltung von Siedlungsstruktur und Charakter definiert. Zusätzlich kann mit den Unterschutzstellungen der kantonalen Denkmalpflege der Ortsbildteil erhalten werden. Es gibt Entwicklungsabsichten, der Charakter wird aufgrund der Zonierung und der kantonalen Unterschutzstellung erhalten bleiben.* ***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

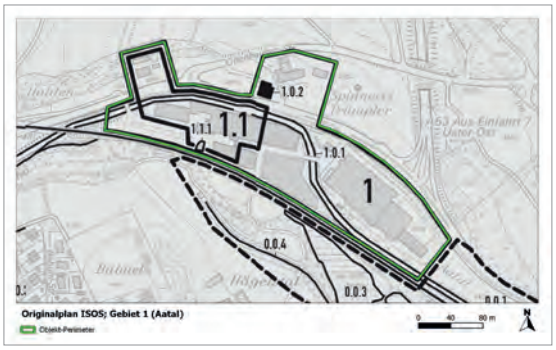
nein	Der Ortsbildteil weist keinen Widerspruch auf

D Fazit und Empfehlungen

D1 Kommunale Einschätzung

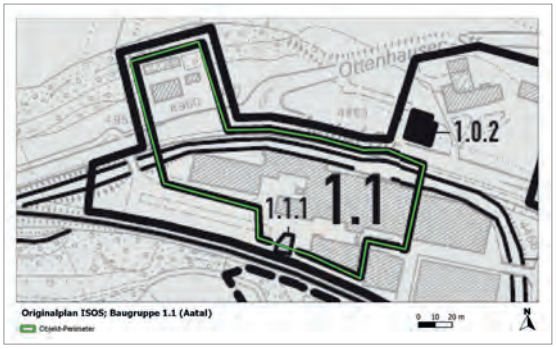
G 1: Sog. Trümplerareal, kompaktes Gewerbe- und Industrieensemble am Talausgang und Ortsrand von Oberuster, ehem. Spinnerei- und Webereibauten, diverse Nebengebäude, grosse Sägerei und Gehöft, 19.–20. Jh.

Erhaltungsziel C



B 1.1: Altbauten der ehem. Spinnerei Trümpler, mächtiges Fabrikgebäude am Bachlauf, 1836/37, spätere An-/Umbauten, daneben Webereigebäude, 1875, Kosthaus nördlich der Durchgangsstrasse, 1876

Erhaltungsziel A



Das ISOS-Erhaltungsziel steht bei dem **Gebiet 1 Aatal** nicht im Widerspruch zur kommunalen Planung.
Das ISOS-Erhaltungsziel wird im Richtplan berücksichtigt.
→ Kein Handlungsbedarf
→ Keine Interessenabwägung erforderlich

✓

Das ISOS-Erhaltungsziel steht bei der **Baugrupe 1.1 Aatal** 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 Siedlung sind die zwei Teile nördlich der Aatalstrasse mit Erhaltung von Siedlungsstruktur und Charakter bezeichnet. Diese sind gegenwärtig in der Landwirtschaftszone und werden nicht eingezont. Im Richtplan sollte demnach die Bezeichnung Erhaltung von Siedlungsstruktur und Charakter der Bauzonengrenzen angepasst werden.*

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. ✓

ISOS Aatal - U-Zo I - Aatal

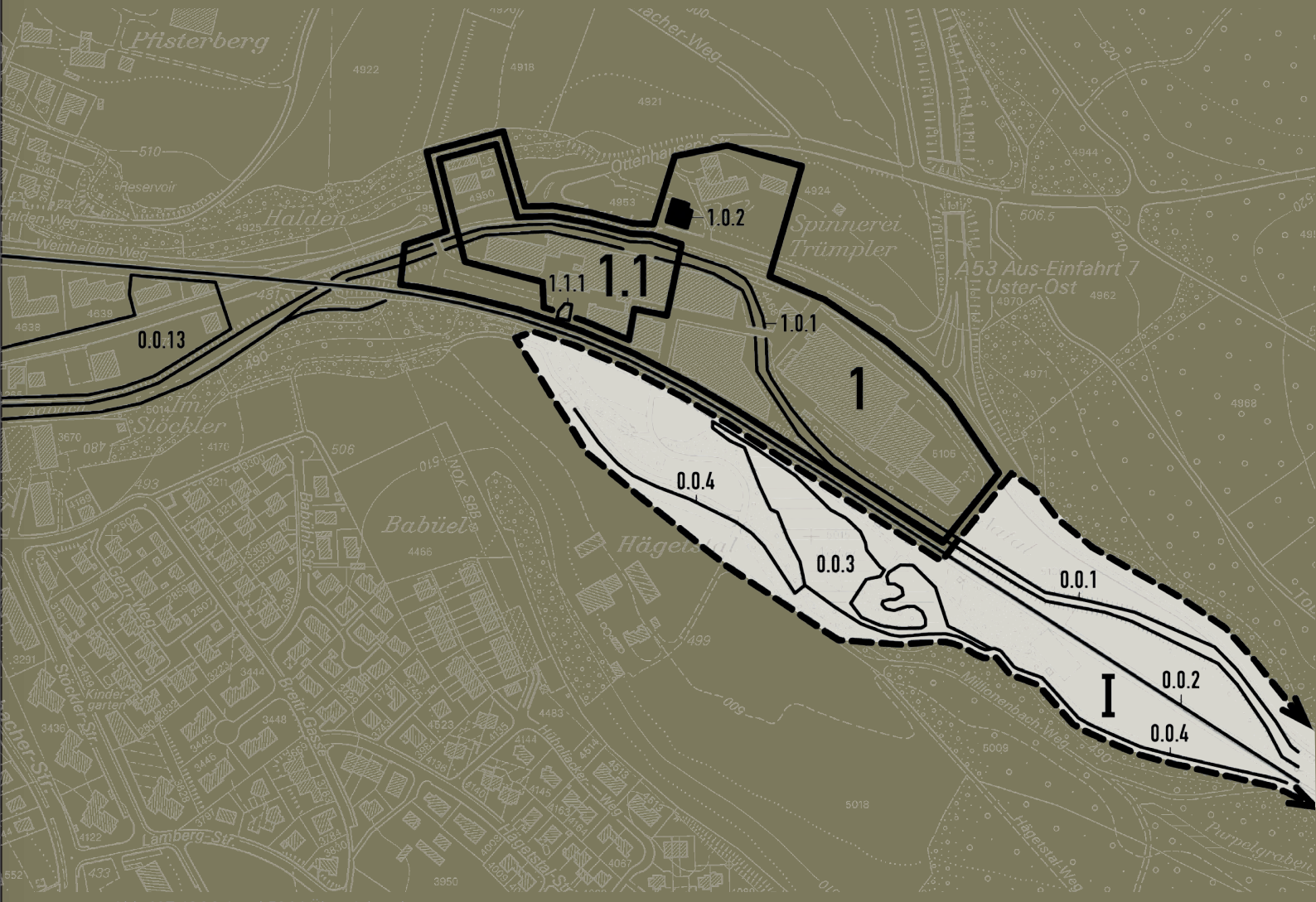


Abb 697: ISOS Aatal 5264 Übersichtsplan

A Beschreibung des ISOS und Darstellung der Veränderungen seit der Aufnahme

A1 Würdigung des Ortsbildteils nach ISOS

Das sogenannte Trümplerareal (1), dessen Name zurückgeht auf die frühere Textilfabrik der Firma Trümpler & Gysi (später Trümpler AG) liegt eingeklemmt zwischen Bahnlinie (0.0.2) und Durchgangsstrasse in einer flachen Mulde am Ausgang des Aatals. (Quelle I)

Quelle I:
ISOS Aatal,
2. Fassung April.2012,
S. 23

Etwas versteckt befindet sich südlich der Bahnlinie eine eindrucksvolle Parkanlage, die von der Fabrikantenfamilie um die Mitte des 19. Jahrhunderts angelegt wurde. Der naturnahe Par - mit dem ehemaligen Sägereiweiher (0.0.3), einer kleinen Insel, Grotten, Kanälen (0.0.4), einem Wasserfall und verschlungenen Pfaden stellt heute ein bedeutendes Gartendenkmal dar, ist jedoch für die Öffentlichkeit nicht zugänglich. (Quelle II)

Quelle II:
ISOS Aatal,
2. Fassung April.2012,
S. 24

U-Zo I: Aatal, schmaler, unverbauter Talboden mit Bachlauf, Bahnlinie und Durchgangsstrasse zwischen bewaldeten Abhängen, z. T. Wiesen an den Hängen, südlich der Bahnlinie Parkanlage mit Kanal- und Weihersystem

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

Legende:
X Besondere Qualitäten
/ Gewisse Qualitäten
Ohne besondere Qualitäten

U-Zo I: Aatal, schmaler, unverbauter Talboden mit Bachlauf, Bahnlinie und Durchgangsstrasse zwischen bewaldeten Abhängen, z. T. Wiesen an den Hängen, südlich der Bahnlinie Parkanlage mit Kanal- und Weihersystem

0.0.1	Aabach (auch 1.0.1, 3.0.2, 4.1.1, 0.0.11), kanalisiert	Hinweis
0.0.2	Bahnlinie Uster–Wetzikon, Fortsetzung der ehem. Glatttalbahn, eröffnet 1857, verlängert bis Rapperswil 1858/59	Hinweis
0.0.3	Ehem. Sägereiweiher in Parkanlage	Hinweis
0.0.4	Kanäle, teilweise mit Wasserkraftanlagen	Hinweis

Quelle:
ISOS Aatal,
2. Fassung April.2012,
S. 13

Der Ortsbildteil befindet sich nicht innerhalb des Siedlungsgebietes und wird als Wald/Landwirtschaftzone bezeichnet. Eine ISOS Abwägung auf Stufe Richtplan ist nicht erforderlich.

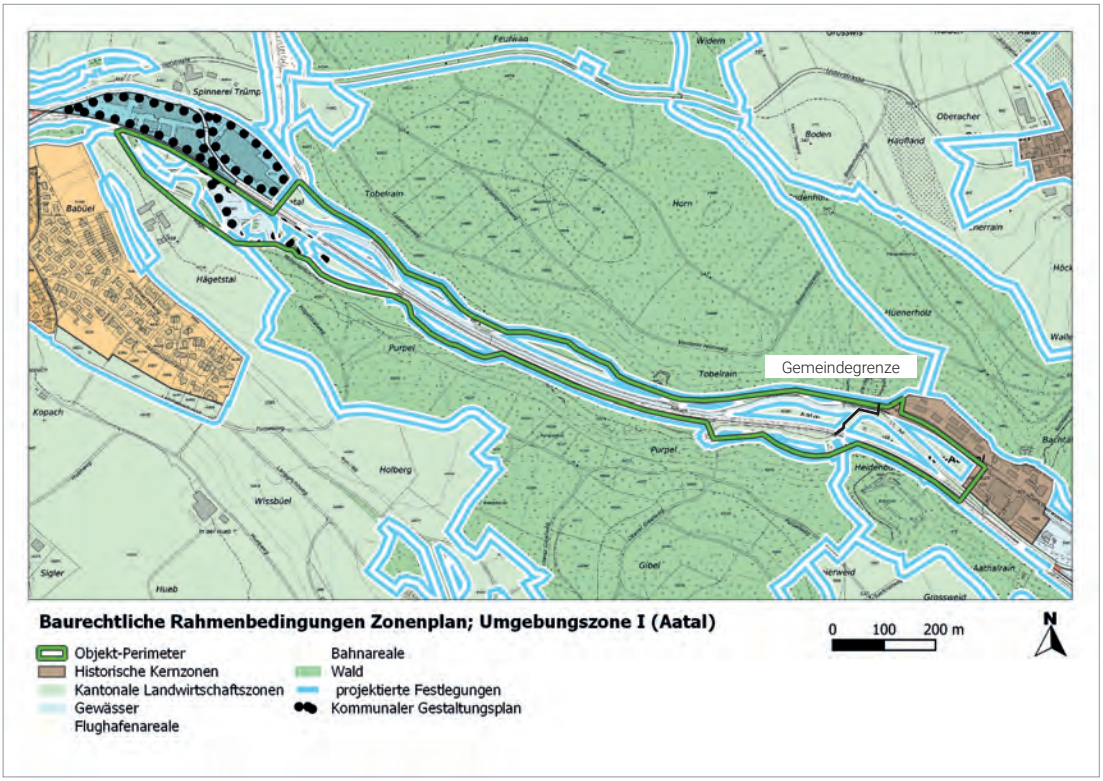


Abb 698:
Zonenplan

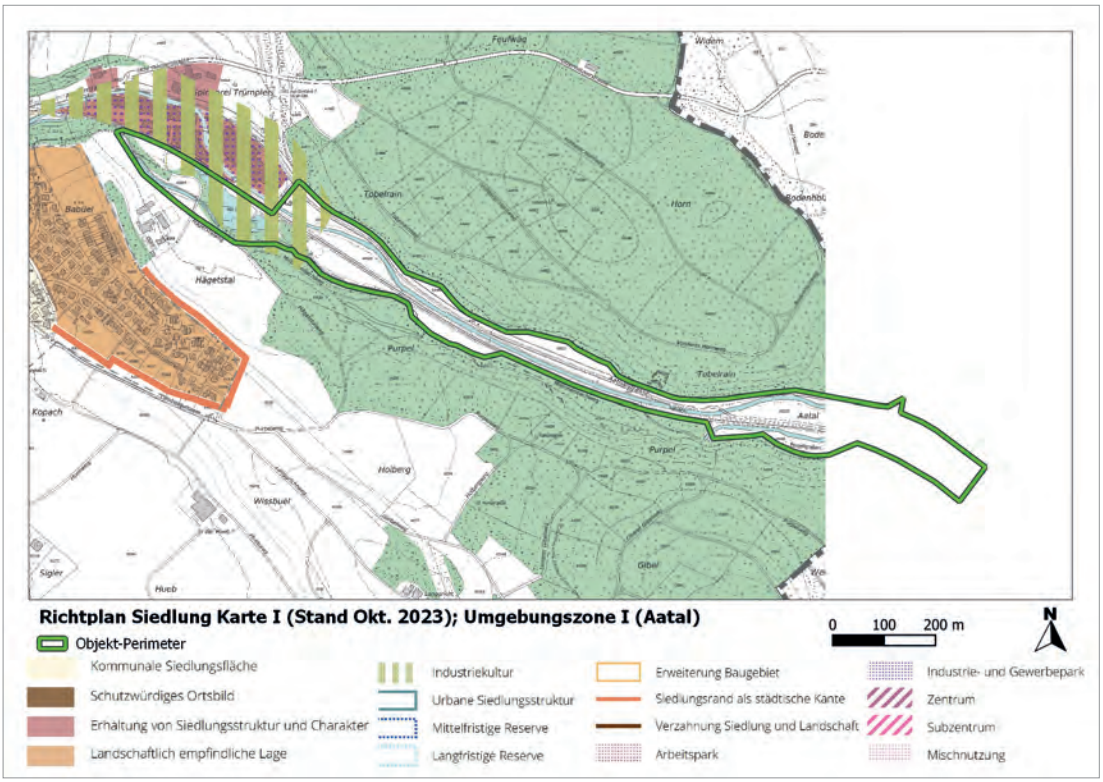


Abb 699:
Richtplan
Siedlung Karte I