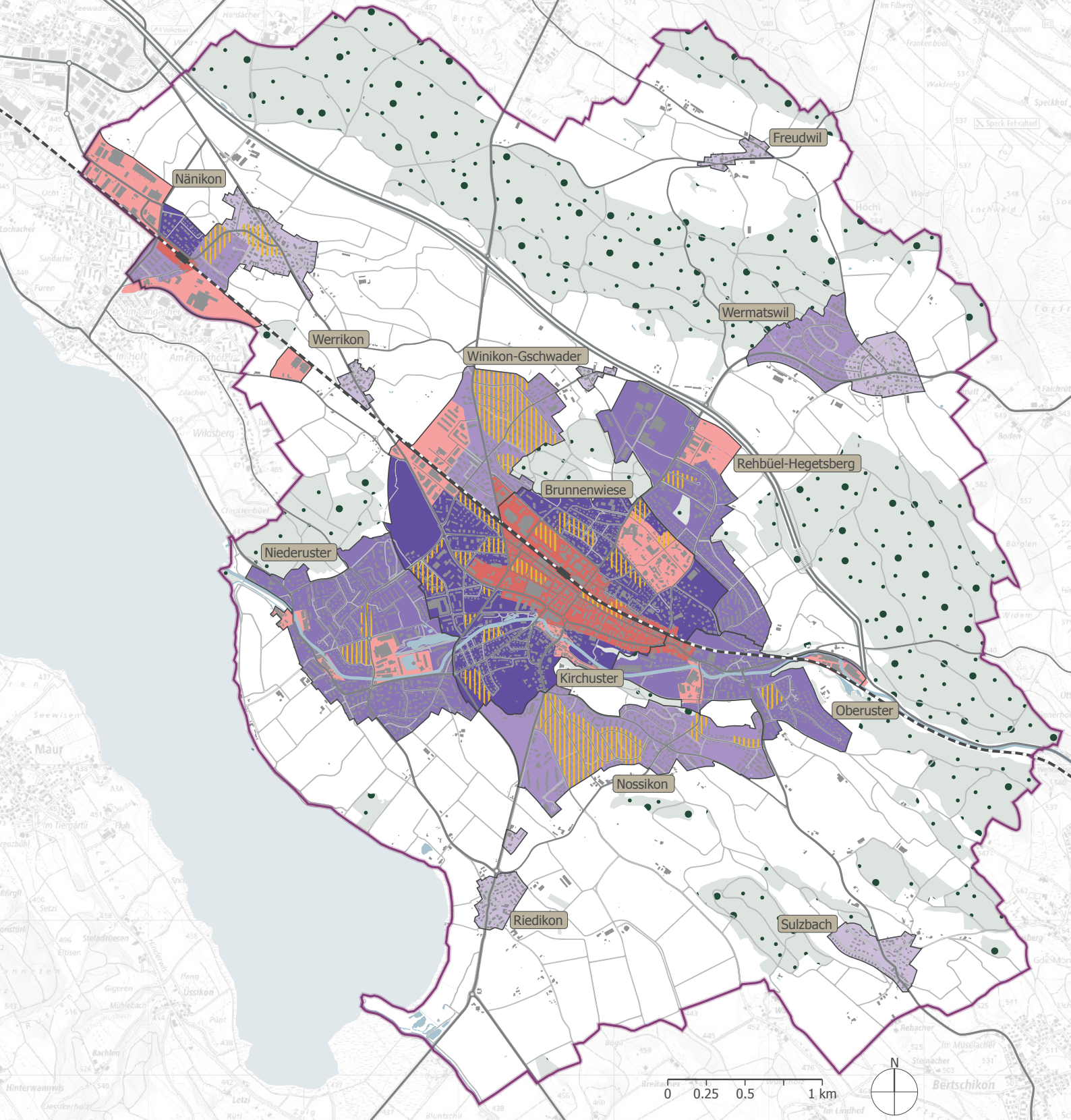




BZU

05

STADTENTWICKLUNG



Themenkarte Stadtentwicklung

Uster bleibt Arbeitsstadt:

Unterschiedliche Typen von Arbeitsplatzgebieten stärken

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

Uster profiliert sich als urbane Wohnstadt:

Stadtteile massgeschneidert entwickeln

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

ZUSAMMENFASSUNG

STADTENTWICKLUNG

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

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

Leitsatz: Uster bleibt Arbeitsstadt

Bestehende Arbeitsplatzgebiete erhalten

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

Unterschiedliche Typen von Arbeitsplatzgebieten stärken

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

Leitsatz: Uster profiliert sich als urbane Wohnstadt

Stadtteile und Aussenwachen massgeschneidert entwickeln

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

Innenentwicklung vor allem in Potenzialgebieten fördern

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

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

05

STADTENTWICKLUNG

5.1. AUSGANGSLAGE

5.1.1. Arbeitsplatzstandort Uster

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

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

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

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

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

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

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

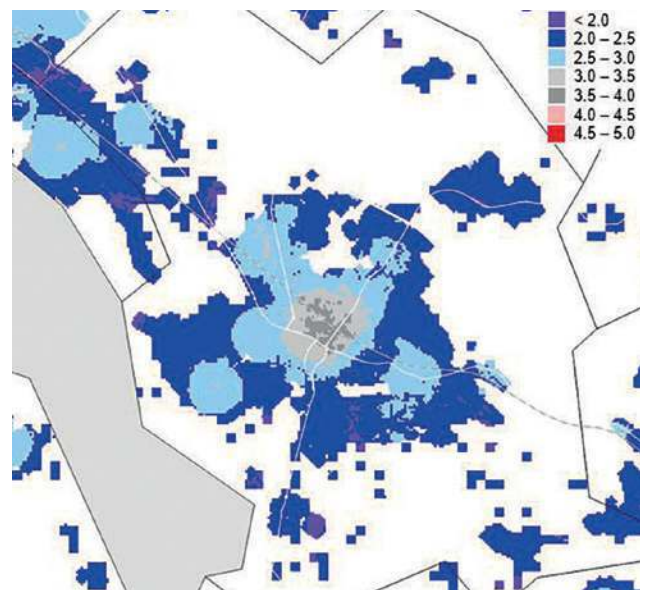


Abbildung 22: Datenbasiertes Mikro-Lage-Rating für Nutzung Büro, Stadt Uster. Rating von 1 bis 5, wobei 3 durchschnittlich und 5 sehr gut bedeutet. Quelle: FPRE 2017.

5.1.2. Konsequenzen für die Arbeitsplatzentwicklung

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

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

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

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

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

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

5.1.3. Uster als Wohnstandort

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

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

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

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

5.1.4. Wachstumsmöglichkeiten

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

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

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

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

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

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

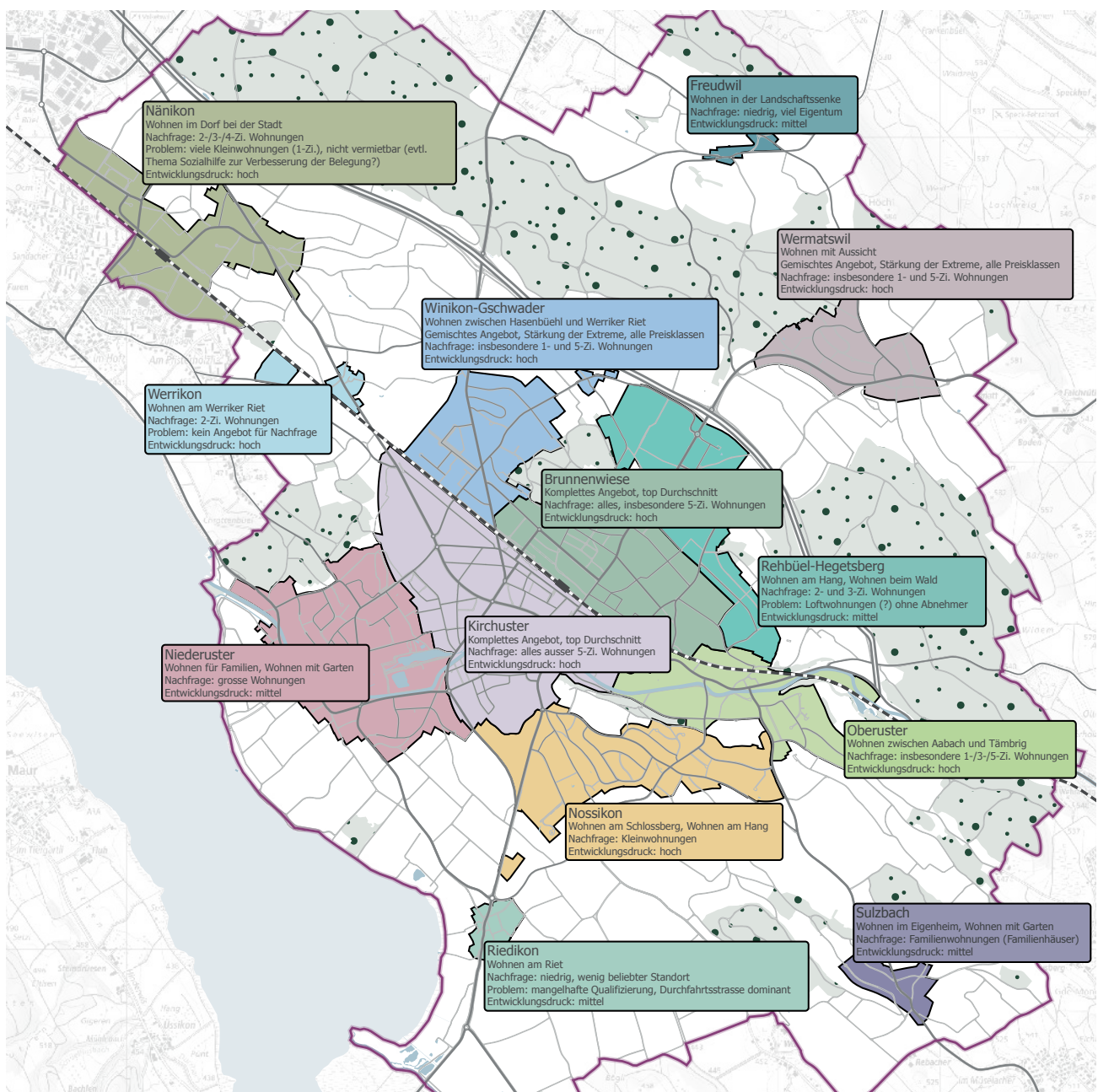


Abbildung 23: Wohnungsnachfrage und Entwicklungsdruk nach Stadtteilen. Usters Vielfalt spiegelt sich auch im Wohnungsangebot. In allen Stadtteilen finden sich alle Wohnungstypen, verteilt auf alle Preiskategorien. Die Stadtteile sind somit nicht von einer Wohnform geprägt. Die homogene Verteilung des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

Verdichtung in Transformationsarealen (1)

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

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

Nachverdichtung auf Parzellen / Reserven aus Gestaltungsplänen (2)

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

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

Reservezonen (3)

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

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

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

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

Baulücken (4)

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

Förderung der Wohnmobilität

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

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

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

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

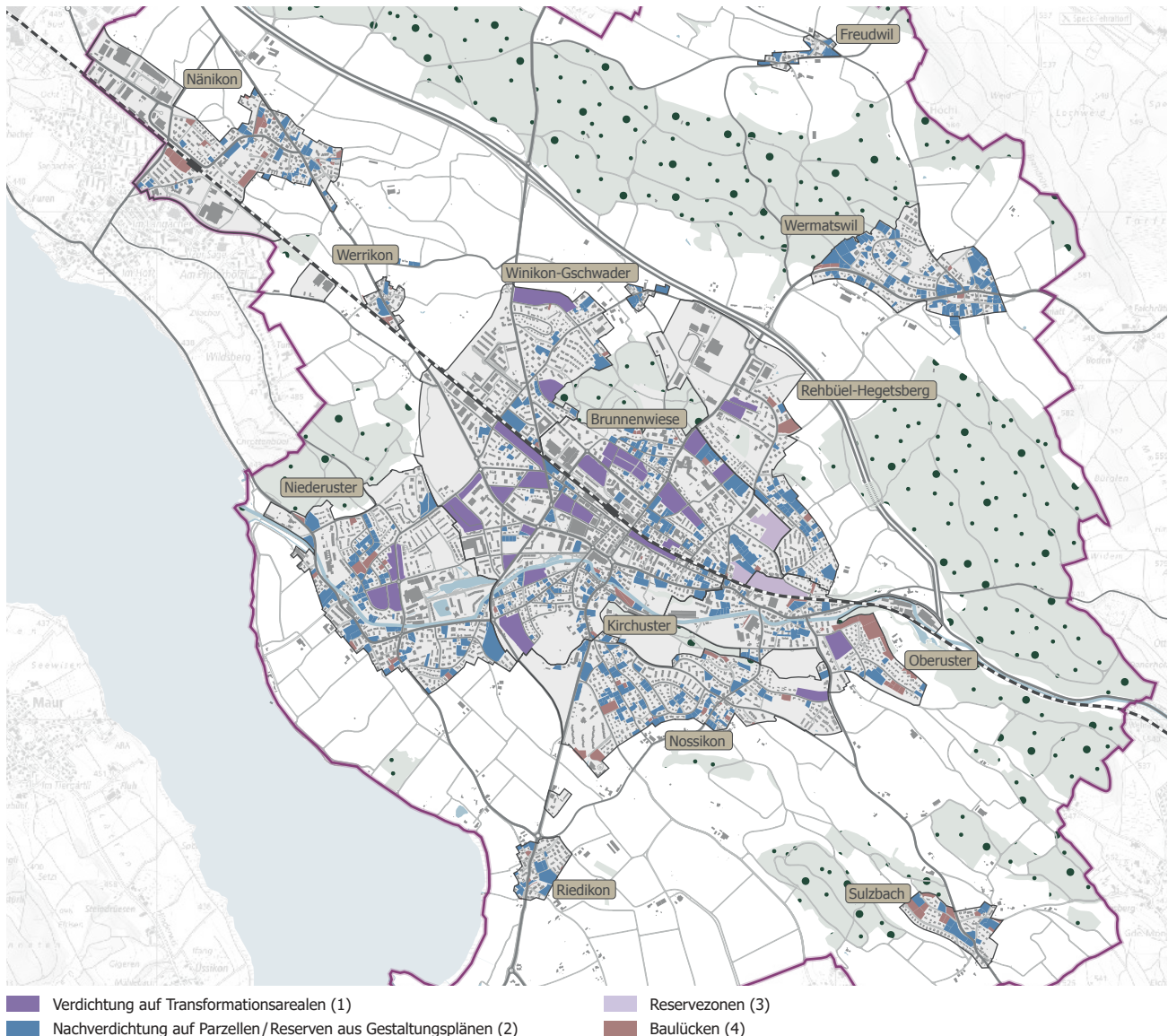


Abbildung 24: Wachstumsmöglichkeiten basierend auf dem aktuellen Zonenplan (1998). In einer zweistufigen räumlichen Analyse wurden die Wachstumsmöglichkeiten unter den geltenden Rahmenbedingungen analysiert und in vier Kategorien unterteilt.

5.1.5. Konsequenzen für die Wohnraumentwicklung

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

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

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

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

sozialen Überschaubarkeit sollen sanft aus dem Bestand weiterentwickelt werden.

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

5.2. USTER BLEIBT ARBEITSSTADT

5.2.1. Bestehende Arbeitsplatzgebiete erhalten

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

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

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

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

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

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

5.2.2. Unterschiedliche Typen von Arbeitsplatzgebieten stärken

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

Schwerpunkt «Gebietstypen für nutzungscharakteristische Entwicklung»

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

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

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

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

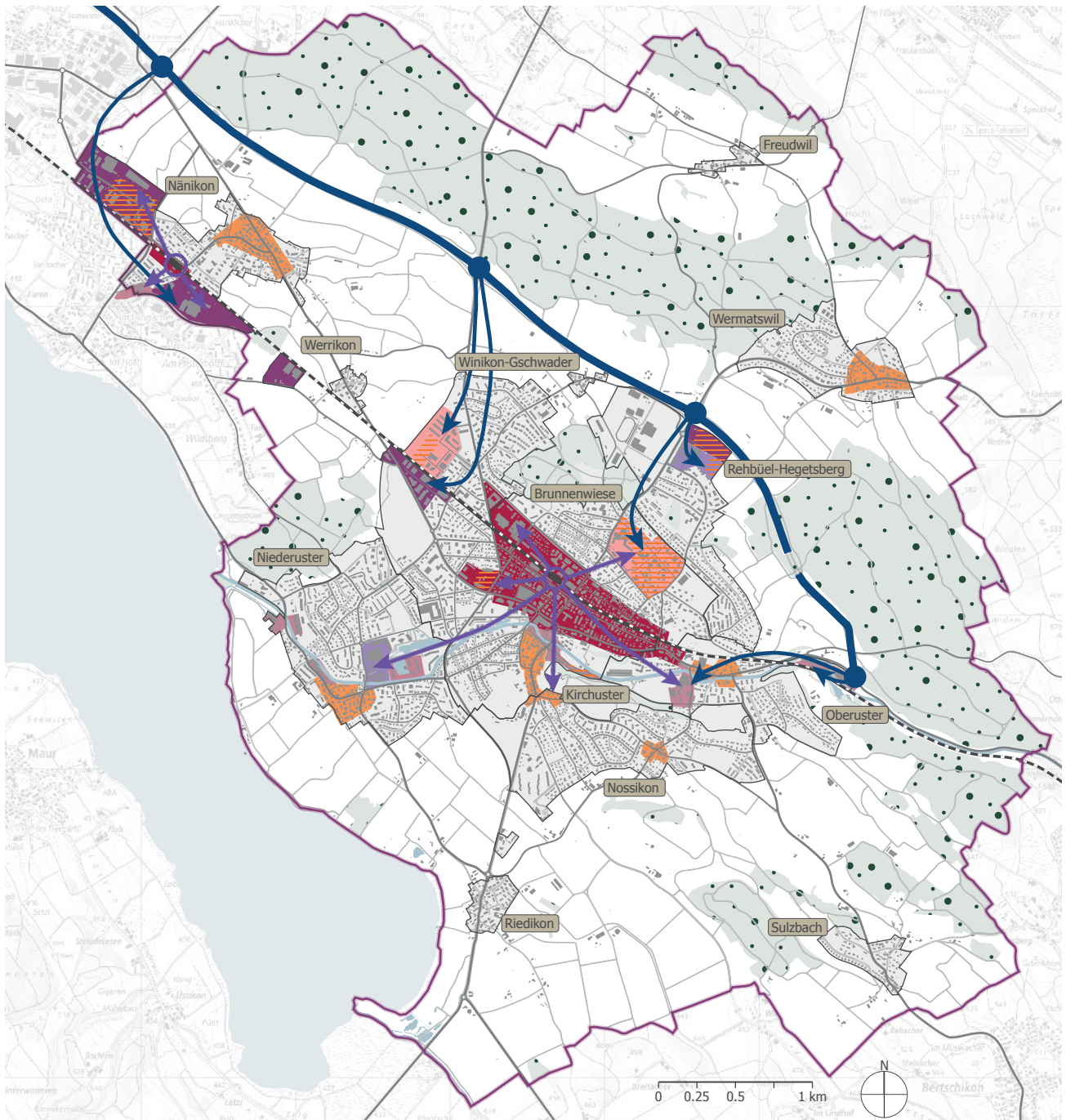
Zielgruppen für Flächen in Arbeitsparkgebieten sind Grossunternehmen, Gewerbe- und Industriebetriebe.

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

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

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

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



Arbeitsplatzgebiete gezielt stärken

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

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

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

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

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

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

Schwerpunkt «Ausloten der Typologien bei konkreten Entwicklungsprojekten»

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

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

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

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

Zellwegerpark: Weiterentwicklung des hochwertigen Arbeitsplatzstandorts, gemischt mit Wohnen.

5.3. USTER PROFILIERT SICH ALS URBANE WOHNSTADT

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

5.3.1. Stadtteile und Aussenwachen massgeschneidert entwickeln

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

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

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

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

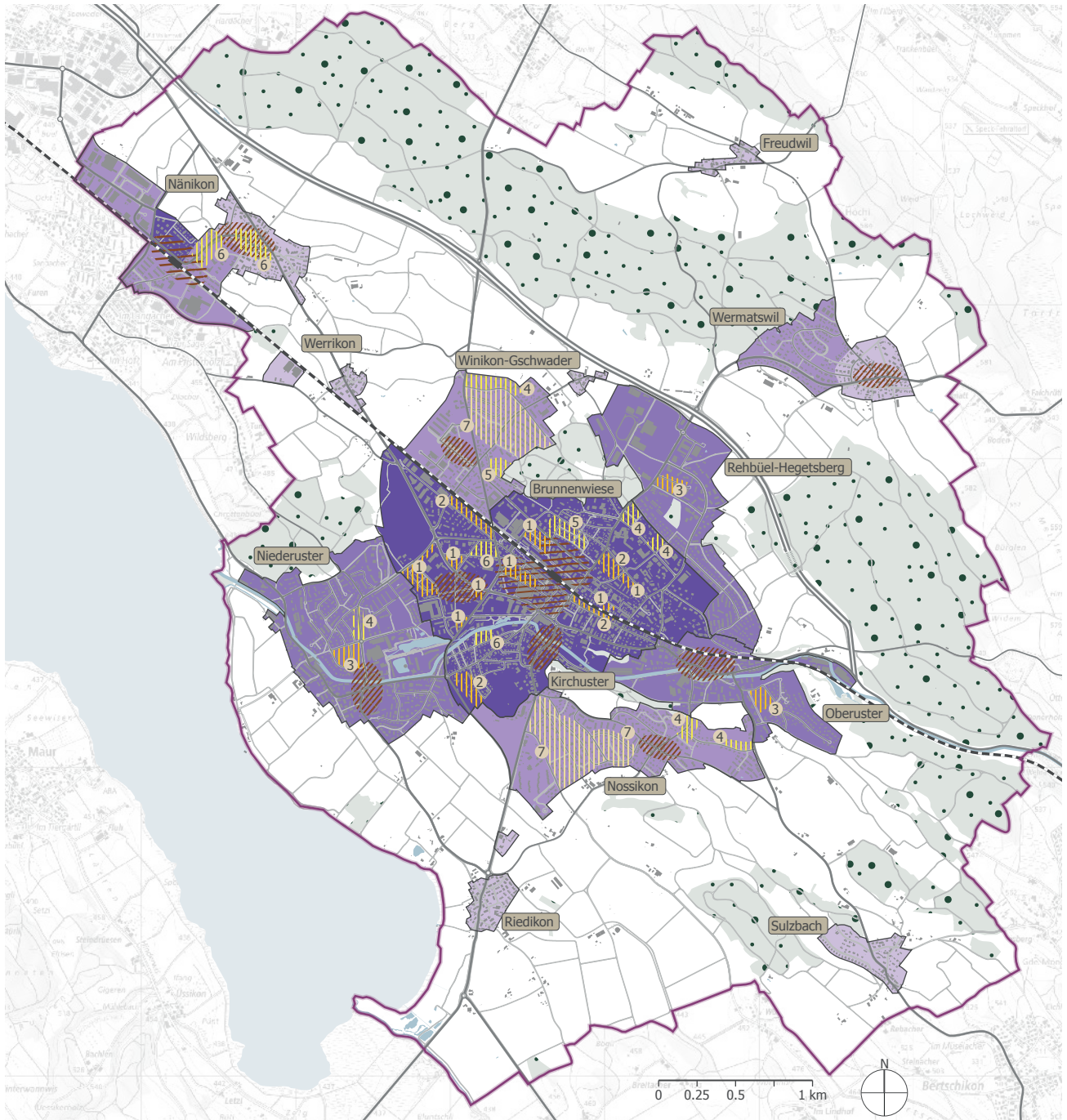
Entwicklungsrichtung «Mehr Dorf»: Das Dörfliche bleibt erhalten. Bauliche Veränderungen erfolgen in Usters Aussenwachen und im alten Dorfkern von Nänikon nach Bedarf durch Erneuerung, Modernisierung und qualitative Erweiterung des Wohnungsbestandes. Verändert sich etwas, geschieht es im Kleinen. Die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

5.3.2. Innenentwicklung vor allem in Potenzialgebieten fördern

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

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

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



Stadtteile und Aussenwachten massgeschneidert entwickeln

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

Innenentwicklung vor allem in Potenzialgebieten fördern:

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

Innenentwicklung vor allem in Potenzialgebieten fördern

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

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

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

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

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

