



uster
Wohnstadt am Wasser

STADTENTWICKLUNGSKONZEPT STEK



STADTENTWICKLUNGSKONZEPT STEK

STADTENTWICKLUNGSKONZEPT

STEK

Herausgeber
Stadt Uster
Stadttraum und Natur
Oberlandstrasse 78
8610 Uster

20
35

STADT
U
R
A
USTER

STADTENTWICKLUNGSKONZEPT
STEK

Impressum

Herausgeber

Stadt Uster
Geschäftsfeld Stadtraum und Natur
Oberlandstrasse 78
8610 Uster

Verfasser

Geschäftsfeld Stadtraum und Natur:
Patrick Neuhaus (Projektleitung)
Nadine Kaspar
Sonja Gäumann
Jolanda Crottogini

Gestaltung/Umsetzung

Konzept und Gestaltung:
fresh interactive AG, Uster

Layout:

Nadine Kaspar, Stadt Uster

Korrekturat:

Tipptopp, Brugg

Uster-Fotos:

KasparThalmann AG, Uster

Druck

FO-Fotorotar, Egg

Auflage

1500 Stück

Festsetzung durch den Stadtrat: 20. August 2019
Veröffentlichung Bericht: Oktober 2019





VORWORT

Liebe Ustermerinnen und Ustermer

Unsere Stadt hat viel räumliche Qualität zu bieten. Gemäss einer Befragung im Jahr 2017 schätzt die Bevölkerung der Stadt Uster besonders die Nähe zu See und Wald, das städtische Flair mit gleichzeitig dörflichem Charme, die gute Verkehrslage und die attraktiven Grünflächen in den Siedlungen. Selbstverständlich gibt es aber auch Verbesserungspotenzial, insbesondere in der Entwicklung des Stadtzentrums und des Verkehrs.

Uster wird in den kommenden Jahren gemäss Prognosen deutlich wachsen. Und damit wird der Nutzungsdruck auf die Stadträume zunehmen. Umso mehr ist es uns ein grosses Anliegen, dass Uster seine Qualitäten weiter stärken und seine Herausforderungen angehen kann. Deshalb wollen wir die räumliche Entwicklung der Stadt mit Weitsicht und abgestimmt auf die verschiedenen Anforderungen planen.

Das Stadtentwicklungskonzept STEK bildet hierfür den Grundstein. Es wurde in enger Zusammenarbeit mit Parteien, Verbänden, Interessenorganisationen und weiteren Vertreterinnen und Vertretern der Bevölkerung entwickelt. So ist es gelungen, ein breit abgestütztes und gehaltvolles Entwicklungskonzept zu erarbeiten, welches Sie nun nach zweijähriger Erarbeitungsphase in den Händen halten. In den kommenden Monaten werden darauf aufbauend die Richt- und Nutzungsplanung unserer Stadt überarbeitet und erste bauliche Massnahmen lanciert.

Die im STEK enthaltenen Stossrichtungen bauen auf den heutigen Gegebenheiten auf. Es berücksichtigt die Entstehungsgeschichte von Uster und seinen Aussenwachen und entwickelt die Stadt aus ihren Stärken heraus weiter. Usters Vielfalt und Qualitäten sollen erhalten bleiben, das STEK setzt deshalb auf eine massgeschneiderte Entwicklung der Ustermer Stadtteile und Aussenwachen. Innenentwicklung, das heisst bauliches Wachstum ohne die Erschliessung neuen Baulands, findet deshalb prioritär in der Kernstadt und Nänikon an strategisch sinnvollen Lagen statt. Durch die Ausnützung der vorhandenen Infrastrukturen kann das zusätzliche Verkehrsaufkommen tief gehalten werden, und das Stadtzentrum erhält mehr Belebung.

Die Verdichtung an zentralen Orten unterstützt auch die Stärkung von Uster als Regionalzentrum. Denn, auch das zeigte sich im Erarbeitungsprozess, Uster möchte seine Position als drittgrösste Stadt im Kanton Zürich stärken und im Städtedreieck mit Zürich und Winterthur wahrgenommen werden.

Neben den städtebaulichen Stossrichtungen enthält das STEK auch Aussagen zur Entwicklung des Ustermer Verkehrsnetzes. Mehr Einwohner und Arbeitsplätze bedeuten auch mehr Verkehr. Um die Stadt vom zunehmenden motorisierten Individualverkehr zu entlasten, steigt Uster um – vom Auto auf das Velo und den öffentlichen Verkehr. Die Förderung der Velostadt Uster ist eines der wichtigen Mobilitätsziele, welche das STEK formuliert. Die Erreichbarkeit der Stadt über ein funktionales Strassennetz bleibt dennoch gewahrt.

Zu guter Letzt wird mit dem STEK Uster als Stadt in der Landschaft gestärkt: Die vielfältigen Landschaftsräume zeichnen Uster als attraktive Wohnstadt aus. Im STEK werden die Freiraumentwicklung, der Natur- und der Landschaftsschutz deshalb gleichwertig zur Siedlungsentwicklung behandelt. Dem Aabach, Wahrzeichen der Wohnstadt am Wasser, kommt als vernetzender Freiraum eine besondere Rolle zu.

Mit dem STEK liegt dem Stadtrat nun ein umfassendes, strategisches Planungsinstrument vor. Damit ist nicht nur der Grundstein für die Überarbeitung der kommunalen Richt- und Nutzungsplanung gelegt: Das STEK nennt auch Schlüsselprojekte, die für den Erfolg der im Konzept angedachten Entwicklung notwendig sind. Es freut uns sehr, dass einige dieser Schlüsselprojekte bereits ausgelöst werden konnten, sodass das STEK den Sprung vom Schreibtisch zur Umsetzung schon geschafft hat. Wir bedanken uns für die sehr produktive Zusammenarbeit mit den verschiedenen Akteuren bei der Erarbeitung des Stadtentwicklungskonzeptes und freuen uns auf das grosse Interesse an den nun vorliegenden Resultaten.

Im Namen des Stadtrats
Barbara Thalmann, Stefan Feldmann, Petra Bättig
Mitglieder des Steuerungsausschusses

INHALT

01 STEK KOMPAKT

Zielbild und Stossrichtungen STEK	8
1.1. Stadtentwicklungskonzept STEK	10
1.2. Mitwirkung	10
1.3. Ziele, Leitsätze, Strategien	10
1.4. Zentrumsentwicklung	11
1.5. Aktive Stadtentwicklung	11
1.6. Schlüsselprojekte	12
1.7. Bevölkerungswachstum	12

02 STADTENTWICKLUNGSKONZEPT STEK

2.1. Konzeptphase Ortsplanungsrevision	14
2.2. Stadtraum Uster 2035	14
2.2.1. Vorgehen in drei Phasen	14
2.2.2. Projektorganisation	14
2.2.3. Rahmenbedingungen	15
2.3. Methodik	16
2.3.1. Planungsteams	16
2.3.2. Erarbeitungsprozess	16
2.4. Mitwirkung	16
2.4.1. Bevölkerungsbefragung 2017	17
2.4.2. Echoraum 1	17
2.4.3. Echoraum 2	18
2.5. Zum Bericht	18

03 STADT USTER IM PORTRÄT

3.1. Uster – Wohnstadt am Wasser	22
3.2. Uster – Stadt in der Landschaft	22
3.3. Herausforderungen	25
3.3.1. Prognostiziertes Wachstum und Wachstumsreserven Stadt Uster	25
3.3.2. Innenentwicklung statt Stadterweiterung	25
3.3.3. Trends Arbeitsplatzentwicklung	26
3.3.4. Trends der demografischen Entwicklung	26
3.3.5. Neue Ansprüche an Freizeitangebote und Erholungsräume	26
3.3.6. S-Bahn 2G	27
3.3.7. Chancen und Herausforderungen der Digitalisierung für die Mobilität	27

04 STADTIDENTITÄT

Zusammenfassung	31
4.1. Ausgangslage	32
4.1.1. Regionaler Kontext	32
4.1.2. Stadt-Selbstverständnis	32
4.1.3. Städtebauliche Entwicklungshistorie	33
4.1.4. Regionale und städtische Versorgungssituation	33
4.1.5. Nänikon	35
4.1.6. Auswirkungen des Ustermer Stadtverständnisses für das STEK	36
4.1.7. Von 11 Quartieren zu 13 Stadtteilen und Aussenwachen	37
4.2. Uster schreibt seine Geschichte weiter	39
4.2.1. Die Zukunft auf der Vergangenheit aufbauen	39

4.2.2. Die Orientierung im Stadtraum durch die gesamtstädtische Planung der Magistralen sicherstellen	39
4.3. Uster entwickelt sich mit seinen Nachbarn	39
4.3.1. Uster als Regionalzentrum stärken	39
4.3.2. Nänikon im Kontext von Greifensee und Volketswil entwickeln	39

05 STADTENTWICKLUNG

Zusammenfassung	45
5.1. Ausgangslage	46
5.1.1. Arbeitsplatzstandort Uster	46
5.1.2. Konsequenzen für die Arbeitsplatzentwicklung	47
5.1.3. Uster als Wohnstandort	47
5.1.4. Wachstumsmöglichkeiten	47
5.1.5. Konsequenzen für die Wohnraumentwicklung	50
5.2. Uster bleibt Arbeitsstadt	51
5.2.1. Bestehende Arbeitsplatzgebiete erhalten	51
5.2.2. Unterschiedliche Typen von Arbeitsplatzgebieten stärken	51
5.3. Uster profiliert sich als urbane Wohnstadt	53
5.3.1. Stadtteile und Aussenwachen massgeschneidert entwickeln	53
5.3.2. Innenentwicklung vor allem in Potenzialgebieten fördern	53

06 LANDSCHAFT UND ERHOLUNG

Zusammenfassung	59
6.1. Ausgangslage	60
6.1.1. Übergeordnete landschaftliche Einbettung	60
6.1.2. Landschaftsräume	60
6.1.3. Siedlungsfreiräume	63
6.1.4. Aabach	64
6.1.5. Seefeld	64
6.1.6. Stadtnahe Wälder	66
6.1.7. Grundsätze für die Landschafts- und Freiraumentwicklung	66
6.2. Uster bleibt Stadt in der Landschaft	67
6.2.1. Siedlungsgliedernde Freiräume erhalten und in ihrem Charakter stärken	67
6.2.2. Siedlungsränder als Übergang zum Landschaftsraum bewusst gestalten	67
6.3. Uster bündelt Freizeitnutzungen und schützt so Naturräume	68
6.3.1. Den Nutzungsdruck am Greifensee durch Entflechtung der Nutzungen im Seefeld entschärfen	68
6.3.2. Die Landschaft zwischen Nänikon und Uster als verbindenden Freiraum entwickeln	69
6.4. Uster baut sein Angebot an stadtnahen Erholungsräumen aus	71
6.4.1. Den Aabachraum als Naherholungsachse stärken	71
6.4.2. Das vielseitige Angebot an Siedlungsfreiräumen ausbauen	72
6.4.3. Die Stadtwälder für die Naherholung entsprechend ihrem Charakter gestalten	73

07 MOBILITÄT

Zusammenfassung

7.1. Ausgangslage	77
7.1.1. Überkommunale Ziele	78
7.1.2. Strassennetz und Verkehrsaufkommen motorisierter Individualverkehr	78
7.1.3. Angebot öffentlicher Verkehr	80
7.1.4. Fuss- und Veloverkehr	82
7.1.5. Bahnübergänge	82
7.1.6. Ruhender Verkehr	83
7.1.7. Verkehrssituation im Zentrum	83
7.1.8. Bestehende übergeordnete Planungen	84
7.1.9. Auswirkungen auf verkehrliche Planungen in Uster – Uster steigt um!	85
7.2. Uster fördert den Fuss- und Veloverkehr	86
7.2.1. Die Velostadt verbessern	86
7.2.2. Das Fusswegnetz ausbauen	86
7.2.3. Verkehrssicherheit und Aufenthaltsqualität optimieren	88
7.3. Uster stärkt den öffentlichen Verkehr	90
7.3.1. Den Bushof am heutigen Standort ausbauen	90
7.3.2. Die Fahrplanstabilität mit Durchmesserlinien und Anpassungen in der Verkehrsführung verbessern	90
7.3.3. Das Liniennetz anpassen und erweitern	90
7.4. Uster verfügt über ein funktionales Hauptstrassennetz	91
7.4.1. Erreichbarkeit sicherstellen	91
7.4.2. Angebotsorientierte Planung	92
7.5. Uster gestaltet seine Strassenräume urban	93
7.5.1. Das Hauptstrassennetz aufwerten	93
7.5.2. Weitere Aufwertung des Hauptstrassennetzes mit neuen Verkehrsinfrastrukturen	93

08 ZENTRUMSENTWICKLUNG

Zusammenfassung

8.1. Ausgangslage	99
8.1.1. Zentrumsfunktionen	100
8.1.2. Verkehrliche Herausforderungen	103
8.1.3. Bushof Uster	103
8.1.4. Politischer Kontext	104
8.1.5. Konsequenzen für die Zentrumsentwicklung	104
8.2. Uster investiert in ein attraktives Stadtzentrum von regionaler Kraft	105
8.2.1. Die Ansiedlung geeigneter Nutzungen fördern	105
8.2.2. Mit einer Verkehrsberuhigung die Aufenthaltsqualität verbessern	107
8.2.3. Auf der Vielgestaltigkeit des Ustermer Zentrums aufbauen	108
8.2.4. Durch Hochhäuser die Wahrnehmung des Zentrums unterstreichen	108
8.2.5. Den öffentlichen Raum für mehr Aufenthaltsqualität strukturieren	108
8.2.6. Mit EG-Kategorien Adressbildung und Zugänglichkeit verbessern	110
8.2.7. Aktivierung und Belebung des Zentrums	110

09 AKTIVE STADTENTWICKLUNG

9.1. Ausgangslage	114
9.1.1. Planungstradition in Uster	114
9.1.2. Entwicklungsmotivation aus Eigentümer- und Investorensicht	114

9.1.3. Voraussetzungen für die aktive Stadtentwicklung	114
9.2. Uster plant proaktiv und geht neue Wege bei der Innenentwicklung	115
9.2.1. Standortförderung, Stadtentwicklung und Bodenpolitik gehen Hand in Hand	115
9.2.2. Implementierung neuer Planungsinstrumente	115

10 UMSETZUNG

10.1. Das STEK als Grundlage für die Raumentwicklung	118
10.2. Schlüsselprojekte	118
10.2.1. Bahnhofzentrum	118
10.2.2. Verkehrsberuhigtes Zentrum	118
10.2.3. Zeughausareal	118
10.2.4. Landschafts- und Freiraumentwicklung Seefeld	119
10.2.5. Erholungsachse Aabach	119
10.2.6. Stadtwälder	119
10.2.7. Allmend Heusser-Staub	120
10.2.8. Belebung und Aktivierungen im öffentlichen Raum	120
10.2.9. Urbane Strassenraumgestaltung im Zentrumsgebiet	120
10.2.10. Fuss- und Velounterführung Brunnenstrasse/Bahnhofstrasse	120
10.2.11. Stadterschliessung West: Uster West oder Alternativprojekt (Leitung Kanton)	120
10.2.12. Stadterschliessung Süd-Ost: Moosackerstrasse (Leitung Kanton)	120
10.3. Bevölkerungswachstum	121

11 AUSBLICK

12 ANHANG

Glossar	128
Quellenverzeichnis	129
Mitwirkende	130

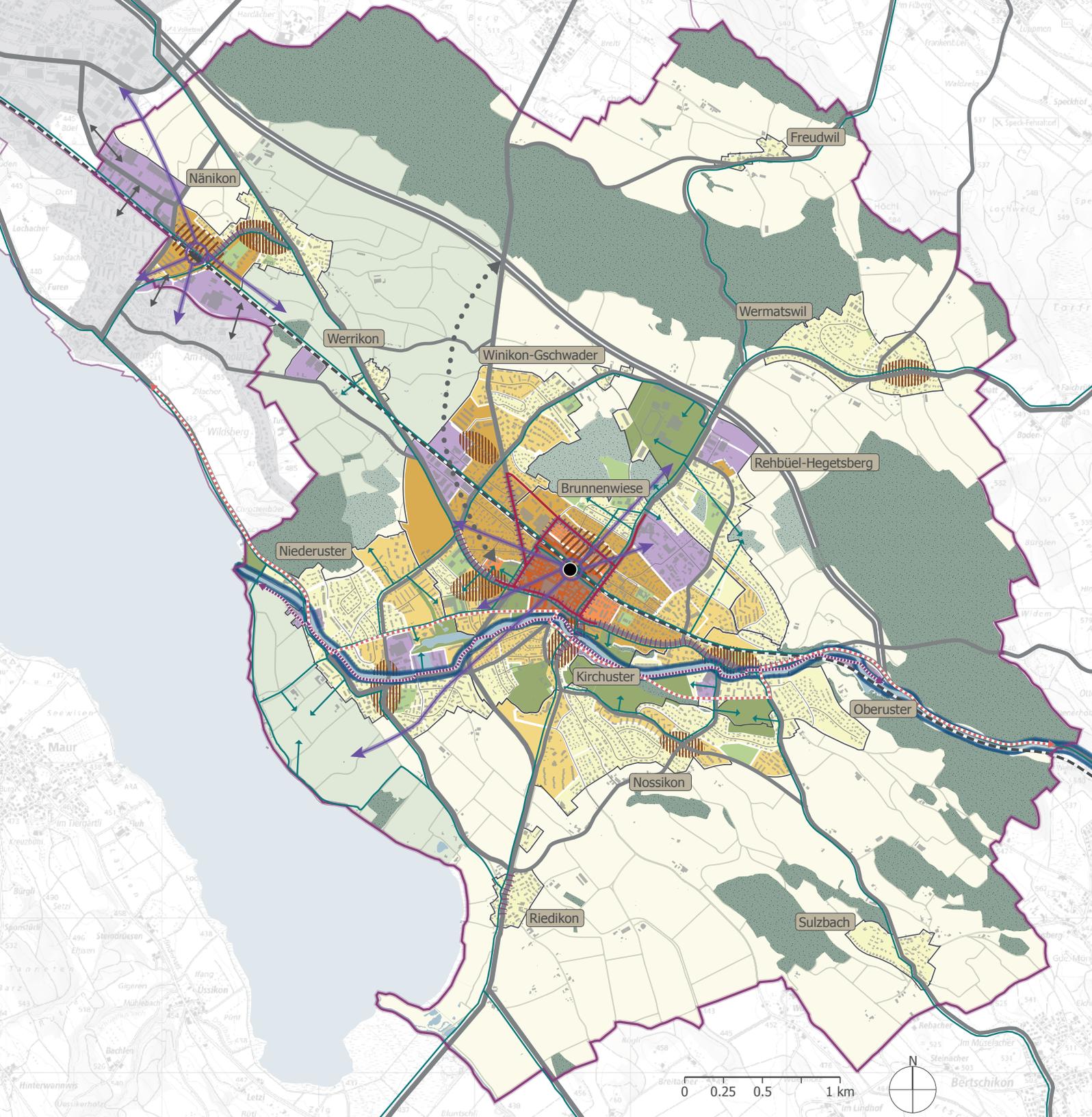
Für den Schnelleser

Die Hauptaussagen sind in den Zusammenfassungen zu Kapitelbeginn thematisch gebündelt. Für eine schnelle Übersicht sind diese in den Farben der thematischen Schwerpunkte **Stadtidentität**, **Stadtentwicklung**, **Landschaft und Erholung** und **Mobilität** dargestellt.



18

01
STEK KOMPAKT



Zielbild 2035

Stadtidentität:

- Stadtteile als Grundlage zur Weiterentwicklung der Stadtbilder
- Polyzentralität durch Subzentren/Stadtteil-Treffpunkte mit Alltagsversorgung
- Verkehrsberuhigtes Stadtzentrum mit hohem Versorgungs- und Freizeitangebot
- Magistralen mit differenzierter Gestaltung
- ÖV-Drehscheibe Bahnhof mit attraktiven Busverbindungen
- Entwicklung Nänikon im Kontext seiner Nachbarn

Landschaft und Erholung:

- Stadtwälder: Vorrangfunktion Naherholung
- Übriger Wald: Vorrangfunktion Ökologie/Jagd/Forstwirtschaft
- Offene Landschaftsräume pflegen und erhalten
- Bündelung von Freizeitnutzungen im Seefeld und im Landschaftsraum zwischen Uster und Nänikon
- Aufwertung und Verbindung für Velo und Fussgänger (stadt)relevanter Siedlungsräume
- Aufwertung quartierbezogener Erholungsräume
- Erholungsachse Aabach ausbauen

Stadtentwicklung:

- Arbeitsplatzgebiete, gestärkt durch unterschiedliche Typen/Branchen
- Gelenktes Wachstum (Dichte) und Entwicklung im Kontext von Stadtfeldern
- hoch mittel gering sehr gering

Mobilität:

- Ausbau Velo-Hauptnetz zur Verbindung wichtiger Ziele und der Stadtteile untereinander
- Urbane Strassenraumgestaltung auf den Magistralen im weiteren Zentrumsgebiet: Aufwertung für Velo- und Fussverkehr, Aufenthaltsraum
- Bahnhofszentrum mit neuem Bushof im Süden, verkehrsberuhigten Zufahrten und attraktiven Ankunftsorten
- Funktionales Strassennetz mit Moosackerstrasse zur Zentrumsentlastung
- Stadterschliessung West (symbolische Darstellung)
- Fussweg entlang Aabach
- Veloweg entlang Aabach

ZIELBILD 2035

STADTIDENTITÄT:

BEWAHRUNG UND WEITERENTWICKLUNG DER VIELSEITIGKEIT

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

STADTENTWICKLUNG:

ARBEITEN UND WOHNEN FINDEN STADT

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

LANDSCHAFT UND ERHOLUNG:

GRÜN- UND FREIRÄUME VOR DER HAUSTÜRE

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

MOBILITÄT:

USTER STEIGT UM!

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

01

STEK KOMPAKT

1.1. STADTENTWICKLUNGSKONZEPT STEK

Das STEK beinhaltet die strategischen Stossrichtungen der räumlichen Stadtentwicklung von Uster bis 2035. Es ist das Resultat der ersten Phase der Ortsplanungsrevision, welche unter dem Namen «Stadttraum Uster 2035» durchgeführt wird. Das STEK umfasst Ziele, Leitsätze und Strategien für die räumliche Entwicklung, welche in Zusammenarbeit mit Vertreterinnen aus Politik, Bevölkerung und Institutionen in der zweijährigen Bearbeitungsphase erarbeitet wurden. Es umfasst die Planungsabsichten bis 2035 in den Grobzügen und enthält mögliche Massnahmen, welche für ihre Umsetzung in Einzelprojekten konkretisiert werden müssen.

Vom Stadtrat eigenverbindlich festgesetzt, bildet das STEK die Grundlage für die Revision der kommunalen Richt- und Nutzungsplanung, welche voraussichtlich bis 2025 bearbeitet wird. Die Umsetzung des im STEK erarbeiteten Zielbilds erfolgt parallel dazu auch mit der Realisierung von Schlüsselprojekten.

1.2. MITWIRKUNG

Der Einbezug von Bevölkerung und Politik ist im Projekt «Stadttraum Uster 2035» durch Echoräume sichergestellt, welche jeweils an Meilensteinen der STEK-Bearbeitung zur Mitwirkung eingeladen wurden. In der Phase STEK wurden die Echoräume um eine umfassende Bevölkerungsbefragung ergänzt, an welcher über 1000 Personen teilgenommen haben.

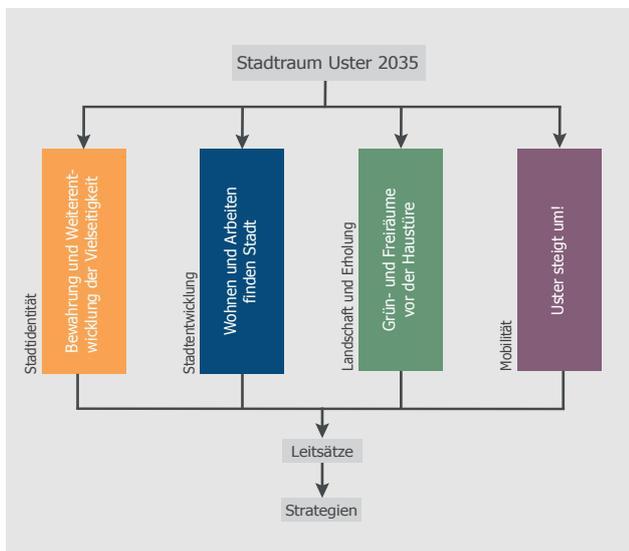


Abbildung 1: Aufbau des STEK. Vier thematische Ziele werden in Leitsätzen und Strategien konkretisiert.

Die reichhaltigen Erkenntnisse aus den Echoräumen wurden zusammengefasst und in Ergebnisprotokollen verdichtet. Darauf aufbauend wurden die Aufgaben für die fachliche Weiterbearbeitung durch den Steuerungsausschuss festgelegt. Zur vollständigen Transparenz wurden die Protokolle den Mitwirkenden jeweils zugestellt.

Durch diese umfassende, aber auch aufwendige Mitwirkung von Politik und Bevölkerung konnte ein mehrheitliches Einvernehmen hinsichtlich zentraler Themen der Stadtentwicklung erzielt werden. Teile der Bevölkerung und insbesondere des Parlamentes haben sich zwei Jahre aktiv mit der Stadtentwicklung auseinandergesetzt und so ihren Beitrag zum STEK geleistet. Der Prozess als solches stellt somit einen wesentlichen Teil des erfolgsversprechenden Ergebnisses dar.

1.3. ZIELE, LEITSÄTZE, STRATEGIEN

Als Konzept gibt das STEK die planerischen Leitplanken für die räumliche Entwicklung vor und nennt mögliche Massnahmen zur Umsetzung. Das STEK gliedert sich in vier Themenbereiche, welche jeweils ein übergeordnetes Ziel verfolgen.

- Stadtidentität: Bewahrung und Weiterentwicklung der Vielseitigkeit
- Stadtentwicklung: Wohnen und Arbeiten finden Stadt
- Landschaft und Erholung: Grün- und Freiräume vor der Haustüre
- Mobilität: Uster steigt um!

Jedem Ziel sind Leitsätze zugeordnet, nach denen sich Uster entwickeln will. Zur Umsetzung der Leitsätze sind jeweils mehrere Strategien formuliert, welche sich ergänzen und in ihrer Umsetzung voneinander unabhängig sind (Abbildung 1).

Stadtidentität: Bewahrung und Weiterentwicklung der Vielseitigkeit

Leitsätze:

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

Die Stadt behält ihre polyzentrale Struktur und ihre Vielseitigkeit, welche durch das Zusammenwachsen verschiedener Dörfer in der Kernstadt entstanden ist. Zur Stärkung von Uster als Regionalzentrum wird das Wachstum insbesondere auf das Stadtzentrum und die gut erschlossenen Gebiete der Kernstadt und von Nänikon gelenkt. Die Aussenwachen werden bis 2035 keine wesentlichen Veränderungen erfahren.

Uster entwickelt sich im Kontext seiner Nachbargemeinden und stärkt seine Position als drittgrösste Stadt. Dafür nimmt Uster auch weitere Aufgaben eines Regionalzentrums wahr und macht sich für mehr Arbeitsplätze stark.

Stadtentwicklung: Wohnen und Arbeiten finden Stadt

Leitsätze:

- Uster bleibt Arbeitsstadt
- Uster profiliert sich als urbane Wohnstadt

Uster will am heutigen Verhältnis von zwei Einwohnern zu einem Arbeitsplatz festhalten. Um dies zu erreichen, muss sich die Anzahl Arbeitsplätze im Gleichschritt mit dem Wohnungsangebot entwickeln. Dies stellt eine wesentliche Herausforderung dar. Die grössten Wachstumschancen liegen in der Nutzung bahnhofsnaher Grundstücke und in der Profilierung unterschiedlicher Typen von Arbeitsplatzstandorten, ergänzt mit einer engagierten Standortförderung. Entwicklungsmöglichkeiten für das Ustermer Gewerbe in den vorhandenen Industrie- und Gewerbegebieten sind ebenfalls wichtige Pfeiler für die Arbeitsplatzentwicklung.

Uster vergrössert sein Angebot als Wohnstadt am Wasser, indem das Verdichtungspotenzial von Wohngebieten genutzt wird und innen liegende Entwicklungsreserven aktiviert werden. Die Qualität der Stadtentwicklung wird durch massgeschneiderte Entwicklungen der Stadtteile gestärkt.

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 1.4 und 1.5).

Landschaft und Erholung: Grün- und Freiräume vor der Haustüre

Leitsätze:

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

Das STEK behandelt die Freiraumentwicklung und den Natur- und Landschaftsschutz gleichwertig wie die Siedlungsentwicklung. Die Uster umgebenden Landschaften werden erhalten und wo notwendig aufgewertet. Der Druck auf die umliegende Landschaft soll einerseits durch attraktive und gut verbundene Freiräume im Siedlungsgebiet selbst gemildert werden. Andererseits sollen gezielt entwickelte Erholungsräume in der Landschaft die Nutzungen bündeln und dadurch Naturräume von Erholungssuchenden entlasten.

Mobilität: Uster steigt um!

Leitsätze:

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

Um Kapazitätsengpässe im bestehenden Strassennetz zu mildern, steigt Uster um – vom motorisierten Individualverkehr vor allem auf den öffentlichen Verkehr und das Velo. Zum einen werden dafür die Routen und Fahrbedingungen für den Veloverkehr verbessert. Zum anderen wird die Qualität des öffentlichen Verkehrs erhöht und das Angebot ausgebaut. Mit der Anpassung der Verkehrsführung im Zentrum wird die Anbindung für Velo- und Fussverkehr verbessert und durch lokale Verkehrsberuhigungen die Aufenthaltsqualität erhöht.

1.4. ZENTRUMSENTWICKLUNG

Leitsatz:

- Uster investiert in ein attraktives Stadtzentrum von regionaler Kraft

Das Stadtzentrum wird als Einkaufs- und Arbeitsplatzstandort gestärkt. Mit einer baulichen Verdichtung in den Potenzialgebieten soll die Nachfrage vor Ort gesteigert werden. Die unterschiedlich geprägten Zentrumsräume werden basierend auf ihren Funktionen weiterentwickelt, um so das Zentrum in seiner Vielfalt zu erhalten. Mit der Aufwertung des Strassenraums, auch durch Massnahmen zur Verkehrsberuhigung, werden die Aufenthaltsqualität im Zentrum und die Erreichbarkeit zu Fuss oder mit dem Velo verbessert. Die Erreichbarkeit des Zentrums und des Bahnhofs mit dem Auto bleibt gewahrt, die Parkierung bleibt über die Zürichstrasse sichergestellt. Das STEK sieht für die Zentrumsentwicklung als wesentlichen Bestandteil der Stadtentwicklung sieben eigene Strategien vor (siehe Kapitel 8.2).

1.5. AKTIVE STADTENTWICKLUNG

Leitsatz:

- Uster plant proaktiv und geht neue Wege bei der Innenentwicklung

Das Verhandeln von städtebaulichen Entwicklungen mit Investoren und Grundeigentümern hat in Uster lange Tradition. Im Zeitalter der Innenentwicklung stossen die bewährten Planungsinstrumente allerdings an ihre Wirkungsgrenzen; die Aushandlungsprozesse werden sich verändern. Neben der Förderung von parzellenübergreifenden Bauprojekten durch Private müssen zunehmend auch Investoren und Unternehmen angesprochen werden können. Dies bedingt eine aktivere Rolle der öffentlichen Hand und neue Instrumente, mit welchen «Entwicklungshilfe» geleistet werden kann. Die Rolle der Stadtplanung gilt es dabei neu zu definieren.

Durch initiierende Vorleistungen, Beratung und Betreuung in allen Projektphasen, aber auch durch eine Informationsplattform für Investoren und Entwickler können Entwicklungen angestossen werden. Dafür notwendig ist ein Zusammenspiel von Stadtplanung und Standortförderung der öffentlichen Hand. Diese Art von Stadtentwicklung kann aber nur gelingen, wenn sich die Politik für eine aktivere Boden- und Stadtentwicklung durch die öffentliche Hand ausspricht. Da dieser Aushandlungsprozess in Uster noch nicht angelaufen ist, nennt das STEK dazu keine abschliessenden Ansätze (siehe Kapitel 9.2).

1.6. SCHLÜSSELPROJEKTE

Damit das STEK als Gesamtkonzept seine Wirkung positiv entfalten kann, ist die Entwicklung sogenannter Schlüsselprojekte essenziell. Als Schlüsselprojekte werden Interventionen bezeichnet, welche Impulsgeber für die Entwicklung ihrer Umgebung sind und einen grossen Beitrag an das Zielbild «Stadt-raum Uster 2035» leisten. Die definierten Schlüsselprojekte können grösstenteils umgehend gestartet werden. Die Umsetzung des STEK findet somit parallel in der Überarbeitung der kommunalen Richt- und Nutzungsplanung und in Schlüsselprojekten statt.

Die Schlüsselprojekte sind:

- Bahnhofzentrum
- Verkehrsberuhigtes Zentrum
- Zeughausareal
- Landschafts- und Freiraumentwicklung Seefeld
- Erholungsachse Aabach
- Stadtwälder
- Allmend Heusser-Staub
- Belebung und Aktivierungen im öffentlichen Raum
- Urbane Strassenraumgestaltung im Zentrumsgebiet
- Fuss- und Velounterführung Brunnenstrasse/Bahnhofstrasse

Weiter sind zwei Schlüsselprojekte identifiziert worden, welche aufgrund der Zuständigkeiten unter die Leitung der kantonalen Instanzen fallen:

- Stadterschliessung West: Uster West oder Alternativprojekt (Leitung Kanton)
- Stadterschliessung Süd-Ost: Moosackerstrasse (Leitung Kanton)

1.7. BEVÖLKERUNGSWACHSTUM

Das anhaltende Bevölkerungswachstum zeugt von der guten Standortqualität der Stadt. Durch die Überbauung der letzten Baulücken im Siedlungsgebiet wird bei weiterer Verbesserung der Anbindung an die Stadt Zürich der Druck auf Entwicklungen im Bestand steigen. Der Wachstumstrend in Uster wird mit hoher Wahrscheinlichkeit anhalten. Somit steigt auch der Druck auf die Entwicklung der im STEK ermittelten inneren Reserven: Gemäss den groben Schätzungen (siehe Kapitel 5.1.4) ist, durch die Mobilisierung der eruierten Potenzialgebiete im gültigen Zonenplan von 1998, in Uster theoretisch ein Bevölkerungszuwachs von bis zu 10000 Personen möglich.

Mit welcher Geschwindigkeit sich dieses Wachstum in Uster niederschlägt, ist jedoch abhängig vom Zusammenspiel vieler Kriterien. Welche Reserven wann aktiviert werden, und in welchem Ausmass, ist nicht vorhersehbar, es sind lediglich Prognosen möglich. Der Kanton beispielsweise rechnet mit einem sehr progressiven Prognosemodell. Die von der Stadt Uster beauftragte Wachstumsprognose von Fahrländer Partner (FPRE 2017) hingegen geht von einer restriktiveren Raumnutzung aus, welche langfristige Entwicklungsprozesse von Innenentwicklungspotenzialen stärker berücksichtigt (vgl. Abbildung 10).

Der Vergleich dieser Prognosen zeigt, dass ein Bevölkerungsanstieg bis 2035 auf 42000 Personen auch bei einem durch Innenentwicklung verlangsamten Wachstum höchstwahrscheinlich erwartet werden kann. Mit dem STEK werden die Stossrichtungen definiert, einerseits das Wachstum zu fördern und andererseits dessen Stadtverträglichkeit sicherzustellen. Hält das jährliche Wachstum von 350 Personen pro Jahr weiter an, erfolgt die Zunahme zudem in einem kaum spürbaren Ausmass und es kann immer wieder auf sich ändernde Qualitätsanforderungen reagiert werden.



02

**STADTENTWICKLUNGSKONZEPT
STEK**

02

STADTENTWICKLUNGSKONZEPT STEK

2.1. KONZEPTPHASE ORTSPLANUNGSREVISION

Das STEK ist das Resultat der ersten Phase der Ortsplanungsrevision, welche vom Stadtrat 2017 unter dem Namen «Stadttraum Uster 2035» gestartet wurde. Es beinhaltet die Stossrichtungen der räumlichen Stadtentwicklung von Uster bis 2035. In enger Zusammenarbeit mit Personen aus Politik, Bevölkerung und Institutionen wurden in der zweijährigen Erarbeitungsphase Ziele, Leitsätze und Strategien für die räumliche Entwicklung erarbeitet, welche nun im STEK gebündelt vorliegen.

Durch die partizipative Erarbeitung ist ein themenübergreifendes Konzept entstanden, welches auch Aufgaben der Stadtentwicklung ausserhalb der klassischen Raum- und Stadtplanung beinhaltet. Das STEK enthält die wesentlichen Handlungsschwerpunkte für die Themenfelder Städtebau, Wohnen, Arbeiten, Freiraum, Zentrumsentwicklung und Mobilität. Neben den klassischen Raumplanungsaufgaben gibt das STEK auch Antwort auf die Positionierung von Uster im regionalen und kantonalen Kontext als auch auf die Zentrumsentwicklung.

Das STEK wurde durch den Stadtrat eigenverbindlich festgesetzt und dient diesem als Strategiepapier für raumwirksame Entscheide. Es ist für die städtischen Behörden und auch Grundeigentümer nicht verbindlich. Neben seiner Funktion als strategisches Führungsinstrument des Stadtrats ist das STEK auch Grundlage für die anschliessende kommunale Richt- und Nutzungsplanung, welche im Kanton Zürich durch die Gemeinden für ihre räumliche Entwicklung zu erstellen sind (Art. 31 Abs. 2, Art. 45 und 46 PBG ZH). Als erste Phase der Ortsplanungsrevision bezieht sich das STEK auf die überkommunalen Planungen des Kantons und der Planungsregionen Zürcher Oberland RZO und der Zürcher Planungsgruppe Glattal ZPG.

2.2. STADTRAUM USTER 2035

Die kommunale Richt- und Nutzungsplanung der Stadt Uster wird 2019 35-jährig. Die damals vorausschauende Planung erwies sich als äusserst robust und ist Grundlage für die prosperierende Entwicklung der Stadt in den vergangenen Jahrzehnten. Die letzte Teilrevision der Nutzungsplanung von 1997 liegt bereits wieder einige Jahre zurück – eine Überarbeitung ist gemäss kantonalem Baugesetz notwendig (Art. 31 Abs. 1 PBG ZH).

Der Zeitpunkt für die Durchführung der Ortsplanungsrevision ist günstig. Mit dem 2015 festgesetzten kantonalen Richtplan und dem regionalen Richtplan, 2018 durch den Regierungsrat genehmigt, sind die übergeordneten Planungsinstrumente vorbereitet. Gleichzeitig besteht auf kommunaler Ebene ein we-

sentlicher Handlungsdruck. In verschiedenen Bereichen sind auf die kantonalen Vorgaben angepasste, planerische Rechtsgrundlagen notwendig. So ist die kommunale Bauordnung auf die kantonale Verordnung über den preisgünstigen Wohnraum (PWV) und den Mehrwertausgleich (MAG) abzustimmen. Beide Vorlagen befinden sich derzeit in der kantonalen politischen Diskussion. Zudem ist die Bau- und Zonenordnung gemäss interkantonalen Vereinbarung IVHB bis 2025 an die Vorgaben zur Harmonisierung der Baubegriffe anzupassen.

Die kantonalen Wachstumsvorgaben stellen die Stadt Uster zusätzlich vor grosse planerische Herausforderungen. Im bereits heute mehrheitlich bebauten Siedlungsgebiet der Stadt steigt durch sich konkurrierende Raumnutzungen der Nutzungsdruck. Es gilt, durch Bereitstellen zeitgemässer Planungsgrundlagen eine positive Stadtentwicklung zu ermöglichen und gleichzeitig bestehende Qualitäten in der sich verdichtenden Stadt zu sichern.

Im Kontext der sich immer rascher verändernden Welt und den damit einhergehenden Trends in der technologischen, gesellschaftlichen und arbeitstechnischen Entwicklung hat sich der Stadtrat für eine Gesamtrevision, verbunden mit einer breiten Standortbestimmung für die räumliche Weiterentwicklung, in Form des STEK entschieden. Mit dem Projekt «Stadttraum Uster 2035» soll in den kommenden Jahren die räumliche Entwicklung der Stadt Uster festgelegt werden. Die klare Zustimmung des Gemeinderats vom 23. Januar 2017 mit 31:0 Stimmen zum Planungskredit unterstreicht den politischen Willen dazu.

2.2.1. Vorgehen in drei Phasen

Die Revision der Ortsplanung erfolgt in drei Phasen (siehe Abbildung 2). Mit dem Stadtentwicklungskonzept STEK als erste Phase werden die Stossrichtungen für eine nachhaltige und zeitgemässe Stadtentwicklung definiert. Das Konzept bildet die Vorstufe für die zweite Phase, die Überarbeitung der kommunalen Richtplanung, mit welcher die öffentlichen Raumbedürfnisse der Stadtentwicklung behördenverbindlich festgelegt werden. Die dritte Phase umfasst die kommunale Nutzungsplanung, welche die rechtlichen Regelungen zur Raumnutzung grundeigentümergebunden festhält. Die Erarbeitung und die politische Diskussion jeder dieser Phasen dauert zwei bis drei Jahre.

2.2.2. Projektorganisation

Ortsplanungsrevisionen für Gemeinden in der Grösse der Stadt Uster sind langwierige und komplexe Prozesse. Für das Projekt «Stadttraum Uster 2035» wurde deshalb vor Planungsbeginn der ersten Phase eine klare Organisationsstruktur für das

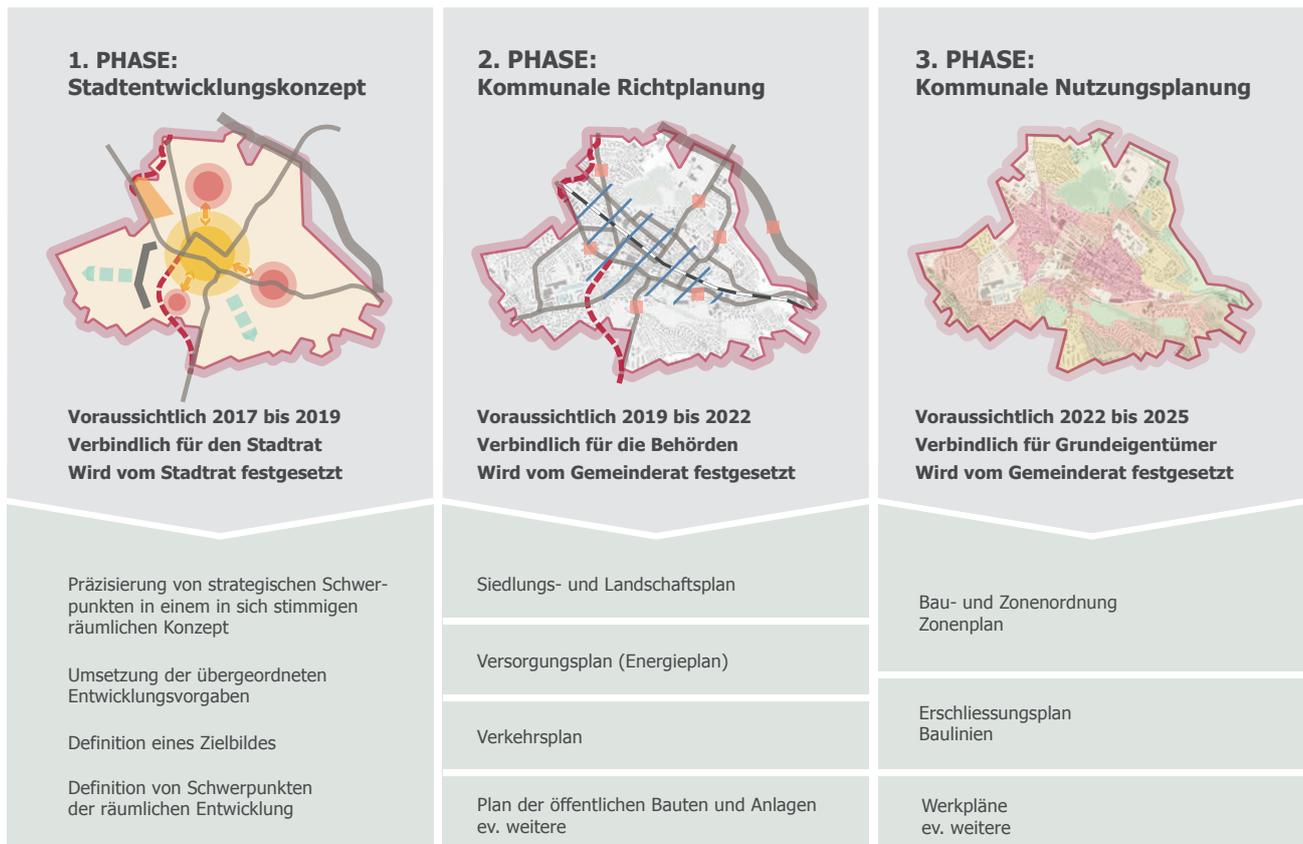


Abbildung 2: Projektphasen «Stadtraum Uster 2035». Auf die Konzeptphase STEK folgen die für die Stadt Uster obligatorische Überarbeitung der kommunalen Richt- und Nutzungsplanung. Für jede Phase werden zwei bis drei Jahre benötigt.

Gesamtprojekt festgelegt: Da die Stadtplanung mit ihrer Raumwirksamkeit die Stadtentwicklung in sämtlichen Bereichen massgebend prägt, liegt die BZO-Revision in der Verantwortung des Stadtrats. Dieser hat zur strategischen Leitung einen Steuerungsausschuss delegiert, welcher sich aus drei Mitgliedern des Stadtrats, den zuständigen Personen der Abteilung Bau und einem externen Kommunikationsexperten zusammensetzt (vgl. Abbildung 3). Im Rahmen seiner strategischen Führungsfunktion ist der Steuerungsausschuss auch verantwortlich für die Zusammenarbeit mit den Echoräumen und die Kommunikation.

Dem Geschäftsfeld Stadtraum und Natur, insbesondere dem Stadtplaner, obliegt die operative Projektleitung. Sie ist für die Erarbeitung der Inhalte und die Koordination mit den beauftragten Planungsbüros verantwortlich. Je nach Bedarf zieht die Projektleitung Fachplaner und Planungsbüros bei und initiiert thematische Arbeitsgruppen.

2.2.3. Rahmenbedingungen

Das STEK – und auch die gesamte Ortsplanungsrevision – orientiert sich am gebauten Raum. Uster wird nicht neu geplant, sondern aus dem Bestehenden und dem bereits Geplanten weiterentwickelt. Um ein kohärentes STEK erarbeiten zu können, wurden zu Beginn des Planungsprozesses die unverrückbaren Rahmenbedingungen für die Konzepterarbeitung festgelegt. Zu diesen Prämissen zählen einerseits festgesetzte Planungen und Strategien wie beispielsweise die übergeordneten Planungsab-

sichten, welche in den kantonalen und regionalen Richtplänen festgehalten sind. Aber auch bestehende Strategien und Konzepte auf kommunaler Ebene, wie das Sportplatzkonzept oder die Altersstrategie, gilt es zu berücksichtigen.

Weit fortgeschrittene Planungen wurden im STEK nicht erneut hinterfragt, sondern als «geplante Realität» in der Planung berücksichtigt. Auf kommunaler Ebene zählt hierzu die Gebietsentwicklung Eschenbüel, deren Realisierung einen Einwohnerzuwachs von gut 2000 Personen bedeutet. Auch die Entwicklungsabsichten auf dem Zeughausareal, in der ersten Etappe wird das Kulturzentrum realisiert, gelten als gesetzt. Die räumlichen Auswirkungen beider Vorhaben galt es in die Planungsarbeiten zu integrieren.

Auf überkommunaler Ebene galten die kantonalen Strassenprojekte «Uster West» und «Moosackerstrasse» als gesetzt: Beide Kantonsstrassen sind im kantonalen Richtplan festgesetzt und sollen das Zentrum von Uster entlasten, ohne die verkehrlichen Kapazitäten im Strassennetz zu erhöhen. Die Ausbauabsichten der SBB auf dem Schienennetz wurden ebenfalls als Prämisse in die Planung aufgenommen (siehe Kapitel 3.3.6).

Hinzu kommen die kantonalen Wachstumsvorgaben. Die Stadt Uster hat in der laufenden Ortsplanungsrevision ein Wachstum von 20% zu ermöglichen, ohne dafür neue Flächen einzuzonen. In absoluten Zahlen bedeutet dies einen Einwohnerzuwachs von gut 7000 Personen respektive 3500 Arbeitsplätzen. Dieser Zuwachs ist ohne die Gebietsentwicklung Eschenbüel und die Aktivierung der Reservezone Grossriet sicherzustellen.

Die vorgängig skizzierten Planungsabsichten und Vorgaben bestimmen die Absprunghöhe für das STEK. Die erarbeiteten Leitsätze und Strategien nehmen somit Bezug auf Realisiertes und Geplantes in Uster, fokussieren dabei aber auf eine Momentaufnahme. Die Rahmenbedingungen haben sich kurz vor Abschluss der Bearbeitungszeit jedoch geändert, sodass das STEK nicht zu allen Themen abschliessende Aussagen machen kann.

2.3. METHODIK

2.3.1. Planungsteams

Das STEK als Instrument erlaubt es, Stadtentwicklung auf Konzeptstufe in einem weiten Kontext zu denken. Um die Gelegenheit einer breiten Auslegeordnung für die Phasen kommunale Richt- und Nutzungsplanung wahrzunehmen, wurden zwei Planungsteams für eine thematisch möglichst umfassende Bearbeitung engagiert (vgl. Abbildung 3).

Die Themenfelder Städtebau und Landschaft wurden durch die Arbeitsgemeinschaft der Büros yellow z (Städtebau), SKK Landschaftsarchitekten (Freiraum und Landschaft) und Zimraum Raum+Gesellschaft (Soziologie) bearbeitet. Das Team Verkehr, zusammengesetzt aus dem Büro EBP AG und der für die ÖV-Planung zuständigen ASA AG, erarbeitete ein Gesamtverkehrskonzept (GVK), welches die abgestimmte Verkehrsplanung von Fuss- und Veloverkehr, öffentlichem Verkehr und motorisiertem Individualverkehr zum Ziel hatte.

Die Ergebnisse der Arbeiten der beiden Planungsteams wurden im Fachplaneraustausch erörtert und gegenseitig berücksichtigt. Durch die parallele Erarbeitung in enger Zusammenarbeit entstanden zwei koordinierte Fachberichte, welche der Stadtplanung Uster für die Erstellung des vorliegenden Konzeptes als Grundlage dienten. Die Vereinigung der Erkenntnisse in einem Bericht erlaubt die integrative Abhandlung sämtlicher Themen.

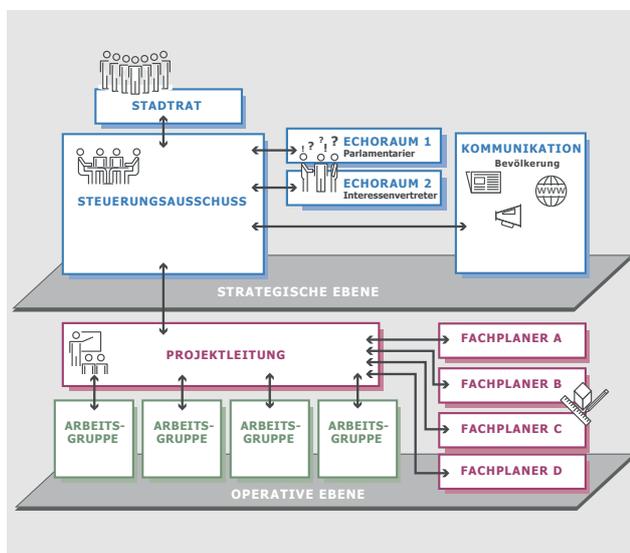


Abbildung 3: Projektorganisation «Stadtraum Uster 2035». Das STEK wurde unter der Leitung des Steuerungsausschusses als Gemeinschaftswerk von Fachleuten, Politik und sogenannten Echoräumen erarbeitet.

2.3.2. Erarbeitungsprozess

Im Rahmen der Erarbeitung wurde die Ausgangslage der Stadt Uster genau untersucht. Es galt, die Siedlungs- und Landschaftsräume von Uster in ihrem historischen Kontext zu verstehen und eine Übersicht über die laufenden Planungen und raumwirksamen Strategien der Stadt zu gewinnen. Bestehende Konzepte der Stadt Uster wie die Dualstrategie des Stadtrats waren hierfür die Basis. Laufende Planungen wie die kantonalen Strassenprojekte Uster West und Moosackerstrasse, die Arealentwicklung Zeughausareal oder die Gebietsentwicklung Eschenbüel wurden im STEK nicht hinterfragt, sondern als «geplante Realitäten» betrachtet und in das Konzept integriert.

Für die Erarbeitung der Konzeptinhalte wurde der Ansatz der sogenannten Back-Casting-Methode gewählt, ergänzt um eine starke Partizipation (Abbildung 4). So wurden nach der oben genannten Einarbeitungsphase von den Fachplanern in einer Auslegeordnung die Eigenwahrnehmung der Stadt eruiert und mögliche Entwicklungsszenarien entworfen. Diese wurden im Echoraum 2 (erläutert in Kapitel 2.4.3) diskutiert und weiterbearbeitet, worauf die Fachplaner in der Zielfindungsphase die Stossrichtungen für die Stadtentwicklung formulierten. Auch diese wurden mit dem Echoraum 2 diskutiert. Aufbauend auf den konsolidierten Zielen wurden mögliche Massnahmen zur Umsetzung erarbeitet, welche mit Vertretern des Parlaments im Echoraum 1 ausführlich behandelt wurden. Aus dem Echo zu den möglichen Massnahmen konnten dann rückwirkend Strategien, Leitsätze und Ziele für die Stadtentwicklung abgeleitet werden (sogenanntes Back-Casting).

Die im STEK aufgeführten Stossrichtungen sind somit breit abgestützte Inhalte, zu deren Raumwirksamkeit ein gewisser gesellschaftlicher und politischer Konsens besteht. Weiter ist sichergestellt, dass die Konsequenzen und erforderlichen Massnahmen aus den im Konzept enthaltenen Strategien und Leitsätzen bekannt sind.

2.4. MITWIRKUNG

Uster steht vor grossen raumplanerischen Herausforderungen, die geprägt sind von zahlreichen verschiedenen Nutzungsanforderungen an den Stadtraum, grossen gesellschaftlichen Veränderungen und von knapper werdenden räumlichen Ressourcen. Die immer komplexer werdenden Ansprüche an den Siedlungsraum und die damit unweigerlich zunehmenden Nutzungskonflikte im begrenzten Siedlungsgebiet setzen einen starken Einbezug der Bevölkerung voraus. Entsprechend hat sich der Stadtrat bei der Projektorganisation entschieden, einen starken Einbezug der Bevölkerung vorzunehmen. Im Projekt «Stadtraum Uster 2035» sind dafür zwei Echoräume vorgesehen, welche jeweils an Meilensteinen der Bearbeitung vom Steuerungsausschuss zur aktiven Mitwirkung eingeladen wurden.

Die reichhaltigen Erkenntnisse wurden dokumentiert und zu konkreten Aussagen verdichtet. Der Steuerungsausschuss legte auf dessen Basis jeweils die Aufgaben für die fachliche Weiterbearbeitung fest. Zur vollständigen Transparenz wurden die Protokolle den Mitwirkenden jeweils zugestellt.

Die intensive Partizipation stellte für alle Beteiligten einen grossen Aufwand dar, dennoch wird das gewählte Vorgehen rückblickend als richtig eingestuft. Wichtige politische und zivilgesellschaftliche Akteure in Uster konnten für die Themen der Stadtentwicklung gewonnen werden. Durch den engen Einbezug der Ustermer Bevölkerung und die transparente Kommunikation der Zwischenresultate durch den Steuerungsausschuss in Medienmitteilungen ist das Projekt «Stadtraum Uster 2035» der Bevölkerung bestens bekannt. Das dadurch erzielte Einvernehmen hinsichtlich zentraler Themen der Stadtentwicklung resultiert in der breiten Abstützung des STEK in Politik, Verwaltung und der Bevölkerung. In der Phase STEK wurden die Echoräume um eine grosse Bevölkerungsbefragung ergänzt.

2.4.1. Bevölkerungsbefragung 2017

Eine breit angelegte Bevölkerungsbefragung bildete den Auftakt des STEK. Mit einer angekündigten Standaktion im April 2017 an total 14 Standorten in allen Quartieren und Aussenwachen wurden die vielfältigen Bedürfnisse und Haltungen zur Stadt Uster abgeholt (Abbildung 5). Dabei interessierte nicht nur die Meinung der Ortsansässigen, sondern auch von Personen, welche in Uster einkaufen, zur Schule gehen oder hier ihre Freizeit verbringen. Die Befragung war mit über tausend retournierten Fragebogen ausserordentlich erfolgreich. Die Erkenntnisse wurden in einem Bericht veröffentlicht und bildeten eine wichtige Grundlage für die anschliessenden Fachplanerarbeiten, welche nur zwei Monate nach der Befragung starteten.

Gesamthaft zeichnet der Bericht ein positives Bild für Uster: Die Stadtbevölkerung schätzt an der Stadt Uster die Naturnähe mit See und Wald, die dörflichen Qualitäten mit städtischem Charakter, die gute Lage inklusive der Nähe zu Zürich sowie die attraktiven Grünräume in der Siedlung. Die Auswärtigen assoziieren mit Uster vor allem den See und die Naturnähe sowie den

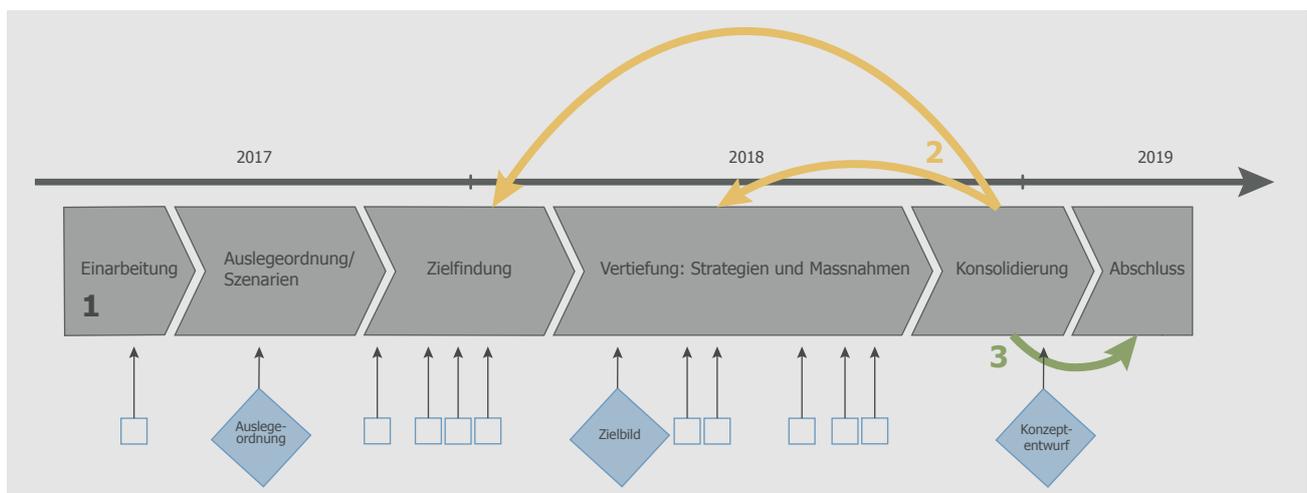
guten Verkehrsanschluss. Zu den wichtigsten Erkenntnissen der Befragung zählen aber auch die negativ wahrgenommene Stadtatmosphäre im Zentrum, wobei mehrheitlich die Aussenraumgestaltung in den Überbauungen Kern Nord und Kern Süd moniert wurden, das Bedürfnis nach einem grösseren Freizeit-, Sport-, Einkaufs- und Gastronomieangebot im Zentrum und die Nachfrage nach einem differenzierteren Wohnungsangebot.

2.4.2. Echoraum 1

Mit dem Echoraum 1 wurde das Parlament aktiv in die Erarbeitung eingebunden. Die Mitglieder der Kommission Planung und Bau KPB, erweitert durch eine Vertretung der fraktionslosen Parlamentsmitglieder, diskutierten in Werkstätten die Zwischenstände mit den Fachleuten und dem Steuerungsausschuss (Abbildung 6). In zehn Abendveranstaltungen wurden die Zwischenstände geordnet nach Themenbereichen weiterbearbeitet.

Verschiedene politische Meinungen führten zu gewinnbringenden Diskussionen, denn nicht selten prallten politische Welten aufeinander. Insbesondere die Themen Arbeitsplatzentwicklung, Zentrumsentwicklung, das Seefeld und der Verkehr brachten kontroverse Diskussionen. Aber auch die Rolle der öffentlichen Hand bei Innenentwicklungsprozessen wurde im Echoraum 1 stark hinterfragt.

Die fast zwei Jahre dauernde Zusammenarbeit mit dem Echoraum 1 kann rückblickend als äusserst erfolgreich bezeichnet werden. Bei lediglich einem Personalwechsel im Zuge der städtischen Parlamentswahlen durchlief die Gruppe gemeinsam den Erarbeitungsprozess. Um eine gewisse Konstanz und den damit verbundenen Wissenszuwachs zu wahren, wurden Stellvertreterlösungen ausgeschrieben. Die Präsenz bei diesen für Parlamentarier fakultativen Veranstaltungen war trotz des hohen Zeitaufwands sehr hoch. Die intensive Auseinandersetzung mit



- 1** Annäherung an das Zielbild 2035 bis und mit möglichen Massnahmen, unter Einbezug der Echoräume
- 2** Ableiten der konkreten Ziele, Leitsätze und Strategien, mit welchen das Zielbild erreicht werden kann
- 3** Konsolidierung der Ziele, Leitsätze und Strategien in den Echoräumen, Abschluss STEK

- ◆ Echoraum 2 (ganztags)
- Echoraum 1 (halbtags)

Abbildung 4: Erarbeitung mit der Back-Casting-Methode. Ist das Ziel bekannt, werden Strategien und Massnahmen zu dessen Erreichung abgeleitet.

der Stadtentwicklung ermöglichte konstruktive Rückmeldungen und erlaubte die Entwicklung eines kollektiven Verständnisses für die Stadtplanung. Der respektvolle Umgangston trotz verschiedener politischer Ausrichtungen und die Offenheit der Teilnehmer trugen wesentlich dazu bei.

2.4.3. Echoraum 2

Die aktive Einbindung der Bevölkerung erfolgte im Echoraum 2. Rund 60 verschiedene Interessensgruppen waren eingeladen, die Zwischenstände des STEK zu diskutieren und zu kommentieren. Um eine möglichst repräsentative Zusammensetzung zu erreichen, fand die Auswahl der Vertreterinnen und Vertreter in einem mehrstufigen und interdisziplinären Prozess statt. Dafür wurden rund 75 Personen angefragt. Die Teilnehmenden stammen grösstenteils aus Vereinen, Verbänden und Organisationen der Bereiche Bildung, Gesundheit, Sport, Städtebau, Naturschutz und Kultur. Ebenfalls Teil des Echoraums 2 waren die Mitglieder des Echoraums 1, wodurch auch hier ein Austausch zu den politischen Vertretern des Gemeinderats gewahrt wurde. Anders als im Echoraum 1 konnten die Teilnehmenden bei Terminkollisionen allerdings eine Vertretung bestimmen.

Mit einer Startveranstaltung wurde auf den Mitwirkungsprozess eingestimmt. Neben einer Einführung in die anstehende Partizipation umfasste diese lockere Abendveranstaltung einen Vortrag des Zukunftsforschers Andreas Walker sowie einen satirischen Beitrag zur Stadtentwicklung von Viktor Giacobbo. Der Echoraum 2 traf sich insgesamt drei Mal zur Mitwirkung. Diskutiert wurden das Stadtverständnis und Entwicklungsszenarien, ein mögliches Zielbild für Uster sowie der Konzeptentwurf. In allen Veranstaltungen wurde jeweils durch die Fachleute oder den Steuerungsausschuss der Arbeitsstand präsentiert, bevor sich die Teilnehmer in Gruppen vertieft mit Themen auseinandersetzten (siehe Abbildung 7). In einer Plenumsdiskussion wurden die Erkenntnisse des Workshops jeweils reflektiert. Ein externer Moderator stellte eine ausgewogene Diskussion sicher. Live-Cartoonist Pfuschi schloss die Veranstaltungen jeweils mit einer pointierten Zusammenfassung des Tages ab.

Die rund sechsständigen Veranstaltungen in der Cavalleria und im Festsaal Wagerenhof waren allesamt von einer konstruktiven Atmosphäre geprägt. Die Anwesenheit der Fachplaner ermöglichte einen direkten Dialog, was das Verständnis für die vorgeschlagenen Planungen erhöhte.

2.5. ZUM BERICHT

Das vorliegende Werk umfasst die Resultate der zweijährigen Bearbeitung des STEK und ist zugleich Erläuterungsbericht. Ein Porträt der Stadt Uster und die aktuellen Herausforderungen für die Stadtentwicklung finden sich in Kapitel 3. Die Kapitel 4 bis 7 umfassen die Stossrichtungen des STEK, thematisch gegliedert nach den vier übergeordneten Themen «Stadtidentität», «Stadtentwicklung», «Landschaft und Erholung» und «Mobilität». Die Schwerpunkte «Zentrumsentwicklung» und «aktive Stadtentwicklung» des Themengebiets «Stadtentwicklung» folgen in

den Kapiteln 8 und 9. Eine Übersicht zu Kapitelbeginn fasst jeweils die Stossrichtungen zu jedem Themengebiet zusammen, gefolgt von den zentralen Erkenntnissen der Raumanalyse sowie den abgeleiteten Leitsätzen und Strategien. Die Umsetzung des STEK und wichtige Schlüsselprojekte sind in Kapitel 10 beschrieben, gefolgt von einem Ausblick in Kapitel 11.

Der STEK-Bericht wurde vom Stadtrat am 20. August 2019 als eigenverbindliches Planungsinstrument festgesetzt. Es dient somit als verbindliche Grundlage für die weiteren Planungsphasen der Richt- und Nutzungsplanung. Der Bericht ist öffentlich und soll damit nebst Politik und Stadtplanung auch Investoren für die Weiterentwicklung der Stadt Uster dienen.



Abbildung 5: Bevölkerungsbefragung 2017. Unter anderem konnten auf einer Stadtkarte die (un)beliebtesten Orte markiert werden.



Abbildung 6: Mitwirkung Echoraum 1. Vertreterinnen und Vertreter aus dem Gemeinderat diskutieren die Zwischenstände.



Abbildung 7: Eindrücke aus dem Echoraum 2. Mit Vertreterinnen und Vertretern aus Institutionen, Vereinen, Bevölkerung und Politik wurden jeweils vor Abschluss einer Projektphase (Auslegeordnung, Zielbild, Konzeptentwurf) die Zwischenergebnisse diskutiert. Quelle: ContentMakers 2019 (unterste 4 Bilder).



03

STADT USTER IM PORTRÄT

03

STADT USTER IM PORTRÄT

3.1. USTER – WOHNSTADT AM WASSER

Die Stadt Uster ist mit gut 35000 Einwohnern (2019) drittgrösste Gemeinde im Kanton Zürich. Zusammengewachsen aus den Zivilgemeinden Kirchsteter, Niederuster, Nossikon, Oberuster und Winikon-Gschwader wird die heutige Kernstadt von den Aussenwachen Nänikon, Wermatswil, Riedikon, Werriken, Sulzbach und Freudwil umgeben. Noch immer prägen die einst dörflichen Strukturen, ergänzt durch den industriellen Aufschwung, die Kernstadt. Die 2018 von der Stadt Uster, Geschäftsfeld Stadtraum und Natur, neu aufgelegte Planungsgeschichte «Uster – Vom Werden einer Agglomerationsstadt» illustriert eindrücklich den Weg Usters von der dörflichen Industriestadt zur Wohn- und Arbeitsstadt mit besonderem Freizeit- und Erholungswert in einem funktionierenden landwirtschaftlichen Umfeld (Galliker und Ulmann 2018).

Die von der Industrialisierung geprägte Stadt wuchs seit der Eröffnung der Zürcher S-Bahn 1990 kontinuierlich. Dank ihrer langjährigen und konsistenten Planungstradition konnten dabei die Qualitäten von Uster ausgebaut werden. Starke stadtplanerische Leitbilder, welche dem Stadtrat stets als Richtschnur für sein Handeln dienten, verhalfen der ehemaligen Industriestadt zu neuem Ansehen. Ging es zunächst um die Förderung attraktiven Wohnraums, standen bald das Zentrum und der Ausbau des Bahnhofs Uster im Vordergrund. Das rasante Bevölkerungswachstum beunruhigte in den Nullerjahren aber zunehmend die Ustermer Politik. In einem Bericht kündete der Stadtrat 2001 an, Uster vor dem Schicksal einer «gesichtslosen Schlafstadt» bewahren zu wollen. Uster soll Wohnstadt, nicht Schlafstadt sein. Die Förderung guter Architektur war die stadtplanerische Reaktion: Die Planung wesentlicher öffentlicher Bereiche übertrug die Stadt privaten Planungsbüros, koordinierte sie und setzte wichtige öffentliche Interessen durch. Die damit angestrebte bauliche Vielfalt mit Rücksicht auf das historische Erbe ist bis heute eine Stärke von Uster, welche auch in den Mitwirkungsveranstaltungen des STEK immer wieder erwähnt wurde.

Den Slogan «Wohnstadt am Wasser» gab sich die Stadt im Jahr 2005, als der Stadtrat die Dualstrategie als strategisches Leitbild für die Exekutive verabschiedete. Uster soll einerseits attraktiver Wohnstandort mit hoher Naherholungsqualität sein, aber auch Standort mit Entwicklungspotenzial für Unternehmen. Das darauf aufbauende Städteprogramm «Uster auf Achse» prägt die Stadtentwicklung bis heute und wird nun durch das STEK abgelöst. Unter anderem können die Umstrukturierung des Zellwegerareals und der neu gestaltete Stadtpark als Erfolgsprojekte ausgewiesen werden. Die kurz darauf gestartete Testplanung im Zentrumsgebiet ist noch immer Impulsgeber für spezifische Areale der Zentrumsentwicklung.

Neben dem Stadtprogramm der Stadtplanung entstanden durch die Dualstrategie weitere Strategien für die öffentliche Hand. Sie alle wurden als Vorbereitung für das STEK in einem Grundlagenpapier zusammengetragen. Das STEK baut auf diesen Grundlagen auf, löst mit seiner Festsetzung jedoch nur frühere Programme der Stadtplanung ab. Die Dualstrategie der Stadt Uster wurde durch den Stadtrat nach den Wahlen 2018 überarbeitet und durch «Strategie Uster 2030» abgelöst, welche fünf strategische Handlungsfelder definiert. Im Bereich der Stadtentwicklung orientiert sich die stadträtliche Strategie am STEK, wodurch nun kongruente strategische Vorgaben vorliegen.

3.2. USTER – STADT IN DER LANDSCHAFT

Uster befindet sich am Rande der sich rasch entwickelnden Agglomeration Zürich. Während die übrigen Agglomerationsgemeinden im Glattal räumlich mit der Stadt Zürich verwachsen sind, ist Uster noch immer als eigenständige Stadt, umgeben von ländlichen Aussenwachen, erkennbar. Als «Abschluss» der Agglomeration Glattal ist Uster heute Schnittstelle des Agglomerationsraums Zürich und des Zürcher Oberlands und wichtige Verknüpfung dieser beiden Entwicklungsräume. Uster selbst hat durch diese aussergewöhnliche räumliche Lage erhebliche Standortvorteile, welche sich vor allem durch die hervorragenden Verkehrsanbindungen an die Stadt Zürich, gekoppelt mit vielfältigen Naherholungs- und Landschaftsräumen, ergeben.

Der Ursprung dieser landschaftlichen Vielfalt liegt in der geomorphologischen und kulturhistorischen Vergangenheit der Region. Glaziale Prozesse und menschliche Einflüsse haben über Jahrtausende vielfältige Spuren in der Landschaft hinterlassen. Der Greifensee, der Pfäffikersee und die Drumlins als Ausläufer des Oberlands zeugen ebenso von diesen Entwicklungen wie die fruchtbaren Kulturlandschaften und die wertvollen Feuchtgebiete. Uster profitiert aber nicht nur von der landschaftlichen Vielfalt, sondern auch von einer abwechslungsreichen Topografie, welche die Sichtbeziehungen in und um Uster massgeblich bestimmt. Die Nähe zu unterschiedlichen Landschaftsräumen wie den flachen Seeuferlandschaften, den bewaldeten Hügelandschaften und den un bebauten Drumlins im Stadtkörper ist eine Besonderheit von Uster. Weiter bewahrte die Hügelstruktur die ländlichen Aussenwachen vor der «Veragglomerisierung» und lenkte das Wachstum in die Kernstadt.

Uster kann somit zu Recht als Stadt in der Landschaft bezeichnet werden. Die hohe landschaftliche Vielfalt kombiniert mit steigenden multifunktionalen Ansprüchen hat einen hohen Wert und stellt dadurch Qualitätsansprüche an die Stadtplanung.



Abbildung 8: Uster – Wohnstadt am Wasser. Die Bankstrasse verbindet den Bahnhof mit dem sich wandelnden Stadtzentrum (oben und Mitte links). Durch die Umnutzung ehemaliger Industrieareale am Aabach entstanden attraktive Wohnmöglichkeiten am Wasser (Mitte rechts). Die ehemaligen Dorfkernere sind in den Aussenwachten und den Stadtteilen noch immer erkennbar, im Bild: Nossikon und Freudwil (unten). Quellen: Hoffmanns Bilder 2017, SKK Landschaftsarchitekten 2017 (Mitte rechts und unten links).



Abbildung 9: Uster – Stadt in der Landschaft. Topografie und Planungsgeschichte lassen Uster bis heute als Stadt in der Landschaft erscheinen. Die Drumlins und der Greifensee prägen die Landschaftsräume (oben). Zudem schufen die glazialen Prozesse Moorlandschaften und fruchtbare Landwirtschaftsflächen, so auch um Werrikon und Freudwil (Mitte und unten links). Tämrigrig und Burghügel verhelfen Uster zu Aussichtspunkten und unerwarteten Blicken auf die Stadt (unten rechts). Quellen: Hoffmanns Bilder 2017, SKK Landschaftsarchitekten 2017 (unten rechts).

3.3. HERAUSFORDERUNGEN

3.3.1. Prognostiziertes Wachstum und Wachstumsreserven Stadt Uster

Seit 2000 ist Uster im Mittel um rund 370 Personen pro Jahr gewachsen (vgl. Abbildung 10, STAT 2019). Dieses Wachstum erfolgte insbesondere durch Zuzüge aus den Nachbargemeinden und der Stadt Zürich. Obwohl leicht über dem gesamtschweizerischen Mittel, ist die Bevölkerungszunahme in Uster im regionalen Vergleich unterdurchschnittlich. Dies ist insbesondere auf die explosionsartig entstandenen Neubaugebiete in Dübendorf als auch auf Gebietsentwicklungen in Wetzikon und Volketswil zurückzuführen (FPRE 2017: 8). In Uster hingegen beschränkte sich das Wachstum mehrheitlich auf Projekte im bebauten Siedlungsgebiet. Laut Prognosemodell des Kantons Zürich wird der Wachstumstrend in der Region Glattal anhalten (STAT 2016).

Bis 2035 soll Uster um gut 7000 Einwohner wachsen können, so die kantonalen Vorgaben, welche sich auch im kantonalen Richtplan manifestieren. Mit der Revision der Bau- und Zonenordnung sind die planerischen Voraussetzungen dafür bereitzustellen. Dabei legt der Kanton nebst dem quantitativen Wachstum Wert auf eine qualitative Innenentwicklung – ohne Vorgaben, wo und wie diese erfolgen soll. Eine stadtinterne Schätzung der Flächenkapazitäten gemäss gültigem Zonenplan von 1998 ergibt in der Theorie bereits genügend Flächenkapazitäten für das prognostizierte Wachstum bis 2035 (siehe Kapitel 5.1.4). Der Umstand, dass diese Reserven mehrheitlich in bereits überbautem Siedlungsgebiet liegen, zwingt Uster jedoch zur Verdichtung im Bestand und stellt die Stadtentwicklung damit vor grosse Herausforderungen. Die Aktivierung der In-

nenentwicklung wird die Stadtplanung in den kommenden Jahren sicherlich stark beschäftigen. Es gilt, die zusätzlichen Flächenkapazitäten gezielt zu verorten, um qualitative Entwicklungen, eventuell unter Einbezug verschiedener Parzellen, zu ermöglichen respektive an ausgewählten Lagen anzustossen.

Uster will sich des geforderten Wachstums annehmen. Die planerische Auseinandersetzung mit der kantonalen Vorgabe zeigt, dass Wachstum für eine Stadt wie Uster nicht nur eine Belastung, sondern auch eine Chance für eine Angebotserweiterung und, wo notwendig, auch eine Stadtreparatur sein kann. Die Zusammenarbeit mit den Echoräumen und dem Steuerungsausschuss zeigte, dass Wachstum in Uster positiv konnotiert wird. Neben den positiven Effekten der lokalen Nachfragesteigerung wirken sich mehr Einwohner aber auch auf die Infrastrukturen der Stadt aus: Ver- und Entsorgung, Freizeitmöglichkeiten, Bildung und soziale Angebote müssen sich parallel zur Einwohnerzunahme entwickeln können. Insbesondere der Zusammensetzung der Ustermer Bevölkerung kommt hierbei eine prägende Rolle zu. Die heutige heterogene Bevölkerungsstruktur mit einem regional eher tiefen Ausländeranteil und einem ausgewogenen Verhältnis von Familien und Senioren zählt zu Usters Stärken. Die Wahrung dieses sozialen Gefüges stellt auch Aufgaben an die Wohnraum- und Arbeitsplatzentwicklung.

3.3.2. Innenentwicklung statt Stadterweiterung

Die kantonale Richtplanung sieht für Uster mit Ausnahme bestehender Reservezonen keine Erweiterung der Bauzonen vor (Kantonaler Richtplan 2018). Das erwartete Bevölkerungswachstum muss in Uster folglich vorwiegend im Bestand aufgefangen werden, was unweigerlich Veränderungen im bestehenden Siedlungsgebiet bewirkt.

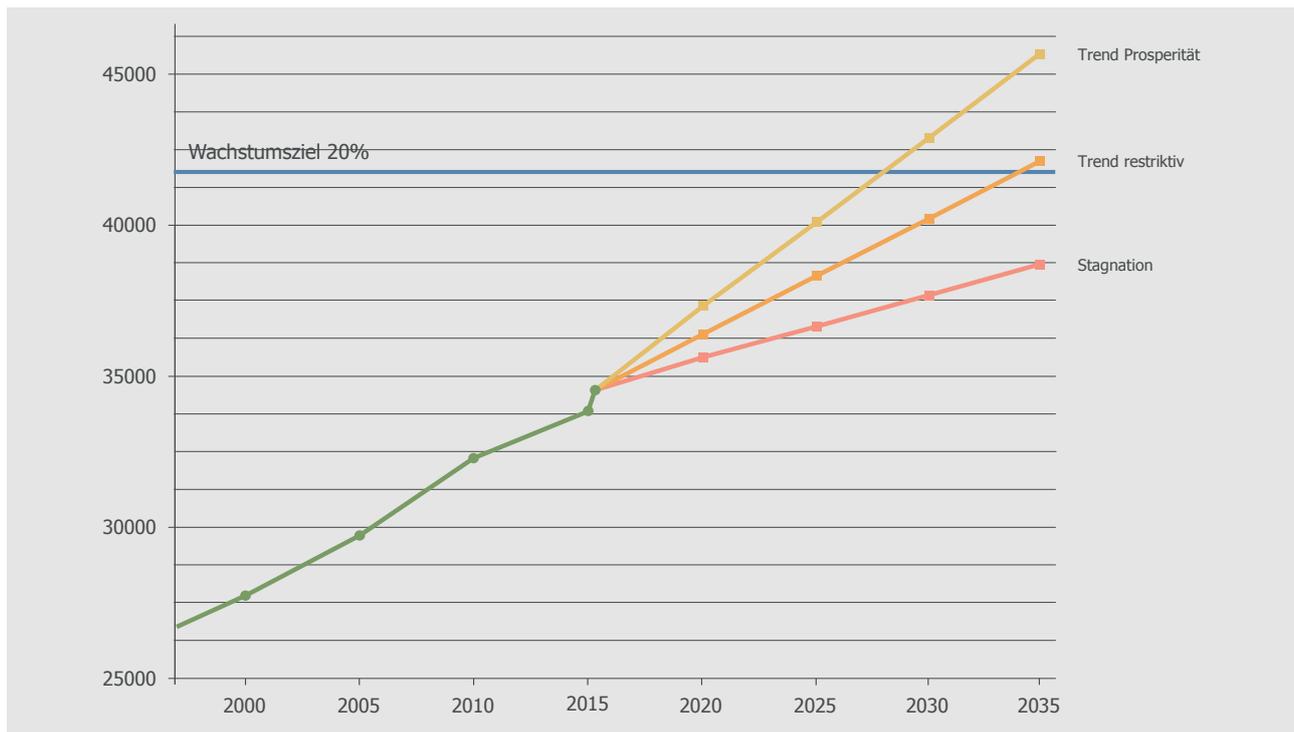


Abbildung 10: Bevölkerungswachstum in Uster ab der Jahrtausendwende und mögliche Wachstumsszenarien. Quellen: STAT 2019, FPRE 2017.

Neben den spürbaren baulichen Veränderungen impliziert Innenentwicklung im geforderten Ausmass die Koordination der Bedürfnisse von Eigentümern, Investoren und der öffentlichen Hand, explizit im Bereich des Städtebaus. Innenentwicklung bedeutet die Auseinandersetzung mit den komplexen Zusammenhängen der Stadt- und Siedlungsräume. Sie kann erfahrungsgemäss nur gelingen, wenn die relevanten Akteure mit ihren Absichten und Interessen schon früh in den Planungsprozess einbezogen werden und ein proaktiver Ausgleich der öffentlichen und privaten Interessen von Beginn an erfolgt. Dies zeigen verschiedene Praxisbeispiele auch ausserhalb von Uster.

Die traditionelle Raumplanung in der Schweiz kennt hierfür fast keine etablierten Planungsinstrumente. Im Diskurs zur Innenentwicklung wird in Planerkreisen seit einigen Jahren für die Einführung von sogenannten «Raumkümmerern» oder «Innenentwicklungsmanagern», welche aktiv auf Eigentümer zugehen, plädiert. Für die Etablierung solcher Stellen sind allerdings Anpassungen in der Ausbildung entsprechender Fachkräfte und der Verwaltungsstrukturen unumgänglich. Der gesellschaftlich hohe Stellenwert des Eigentums, geschützt auf Bundesebene in der Verfassung, erschwert die Dialogführung und parzellenübergreifende Planungen zusätzlich.

3.3.3. Trends Arbeitsplatzentwicklung

Mit der Dualstrategie setzte die Stadt Uster ab 2005 aktiv auf eine Entwicklung des Arbeitsstandorts. Zwischen 2005 und 2014 konnte die Zahl der Beschäftigten in Uster dann auch erfolgreich um 13% ausgebaut werden, was dem gesamtschweizerischen Wachstum entspricht. Der Wirtschaftsraum Zürcher Oberland entwickelte sich im Vergleich zu den Konkurrenzräumen Glattal-Furttal und Wetzikon allerdings weit weniger dynamisch (FPRE 2017: 18).

Mit gut 17000 Arbeitsplätzen (2016: 16 708 Beschäftigte, STAT 2019) hat die Stadt Uster ein gesundes Verhältnis von fast zwei Einwohnenden pro Arbeitsplatz. Die zahlenmässig vergleichbaren Städte in der Region, Wetzikon und Dübendorf, weisen allerdings markant mehr Arbeitsplätze pro Einwohner aus. Möchte die Stadt ihr Verhältnis von zwei Einwohnenden auf einen Arbeitsplatz halten, müssen sich Wohn- und Arbeitsplatzstandort im Gleichschritt entwickeln. Dieses Ziel ist in der «Strategie Uster 2030», vom Stadtrat im März 2019 definiert, enthalten. Mittels aktiver Standortförderung soll Uster als interessanter Standort im Grossraum Zürich etabliert werden. Dabei liegt der Fokus auch auf neuen Arbeitswelten.

Im Kontext der starken Arbeitsplatzgebiete in der Flughafenregion Kloten und im Innovationspark Dübendorf gerät Uster als Arbeitsstandort für grössere Gewerbe- und Industriebetriebe zunehmend unter Druck. Neue Arbeitsformen und die Individualisierung der Lebensstile stellen immer höhere Anforderungen an die Arbeitsplatzumgebung; bei der Standortwahl eines Unternehmens erhalten die Bedürfnisse der Angestellten immer mehr Gewicht.

Durch den sich im Wandel befindlichen Detailhandel ändern sich zudem die wirtschaftlichen Bedingungen für Retailer, welche sich in Uster vornehmlich im Zentrum befinden. Durch den zunehmenden Onlinehandel verringert sich das Handelsvolu-

men in den Geschäften. Der Gewinn sinkt bei den in gut frequentierten Lagen oft sehr hohen Mietpreisen rasch unter das Existenzminimum. Leerstände an hoch- und höherpreisigen Lagen sind die Folge, was wiederum die Angebotsdichte senkt und der Attraktivität der Einkaufsstandorte schadet.

Gemäss Branchenkennern sind in erster Linie die Detailhändler selbst gefordert. Sie müssen digitales und analoges Einkaufen verknüpfen, Marketing, Organisation, Ladenbau, Sortiment und Service optimieren, ihr Profil schärfen und ihren Kunden neue Attraktivität bieten. Dies könnte auch dazu führen, dass Händler sogar mehr Fläche als bisher brauchen, um den Kunden ihre Ware in einem grosszügigen und angenehmen Ambiente neu zu präsentieren (Bullinger 2018). Besitzer leerstehender Flächen hingegen können auf andere Branchen ausweichen und ihre Flächen an von der Entwicklung nicht betroffene Retailer vermieten respektive die Mietpreise senken. Ein attraktives Einkaufsangebot hängt allerdings nicht nur vom Umgang von Eigentümern mit dem Umsatzverlust von Detailhändlern zusammen, sondern auch von der Aufenthaltsqualität im Zentrum. Folglich haben Städte und Gemeinden die Möglichkeit, ihre Zentren zu stärken, auch wenn sich der Detailhandel in einer Krise befindet (Bullinger 2018).

3.3.4. Trends der demografischen Entwicklung

Die hohen Lebensbedingungen und neue Lebensstile bewirken eine demografische Veränderung. Die Bevölkerung des Kantons Zürich altert: Einerseits wegen der höheren Lebenserwartung, welche durch die kurz vor der Pensionierung stehenden geburtenstarken Jahrgänge stark ins Gewicht fällt, andererseits durch die niedrige Geburtenrate in den letzte Jahrzehnten.

Auch in Uster ist mit einer demografischen Veränderung zu rechnen. Die Nachfrage nach altersgerechten Wohnungen und entsprechender Freizeitgestaltung wird zunehmen. Unter anderem werden barrierefreie 2½- und 3½-Zimmerwohnungen stärker nachgefragt werden: Von «Empty Nestern», deren Kinder aus dem Familienheim ausziehen, ebenso wie von älteren Personen, welche sich im Alter nochmals verändern wollen. Der eher hohe Einfamilienhausanteil in Uster wird sich dabei insbesondere auf die Nachfrage nach Eigentumswohnungen auswirken, da diese Wohnform von Einfamilienhausbesitzern als alternative Wohnform bevorzugt wird.

Neben der Stadtplanung werden aber auch andere Bereiche durch die Stadtentwicklung gefordert sein. Angebotserweiterungen im Gesundheitsbereich stehen ebenso an wie die Sicherstellung von Mobilität und Versorgung im Alter.

3.3.5. Neue Ansprüche an Freizeitangebote und Erholungsräume

Hochwertige Erholungsräume in und um Uster bieten heute ein breites Angebot für die stadtnahe Erholung. Aus der Bevölkerungsbefragung 2017 wird klar, dass insbesondere das Spaziergehen eine zentrale Form der Naherholung im Alltag darstellt. Usters Quartiere mit ihren angrenzenden Landschaftsräumen sind deshalb von ebenso hoher Bedeutung für die Naherholung

