



STADTENTWICKLUNGSKONZEPT STEK GEBIET BRUNNENWIESE

INPUT STADTPLANUNG
29. JANUAR 2020

Stefan Feldmann, Abteilungsvorsteher Bau
Parick Neuhaus, Stadtplaner
Nadine Kaspar, LG Stadtplanung





STADTENTWICKLUNGSKONZEPT STEK

PHASE 1 ORTSPLANUNGSREVISION

20
35

STADT
U
R A Z
A

USTER

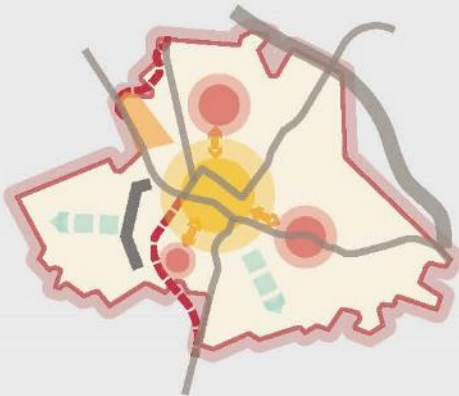




STEK & SRU2035

BEDEUTUNG

1. PHASE: Stadtentwicklungskonzept



2. PHASE: kommunale Richtplanung



3. PHASE: kommunale Nutzungsplanung



2017

2019

2022

2025

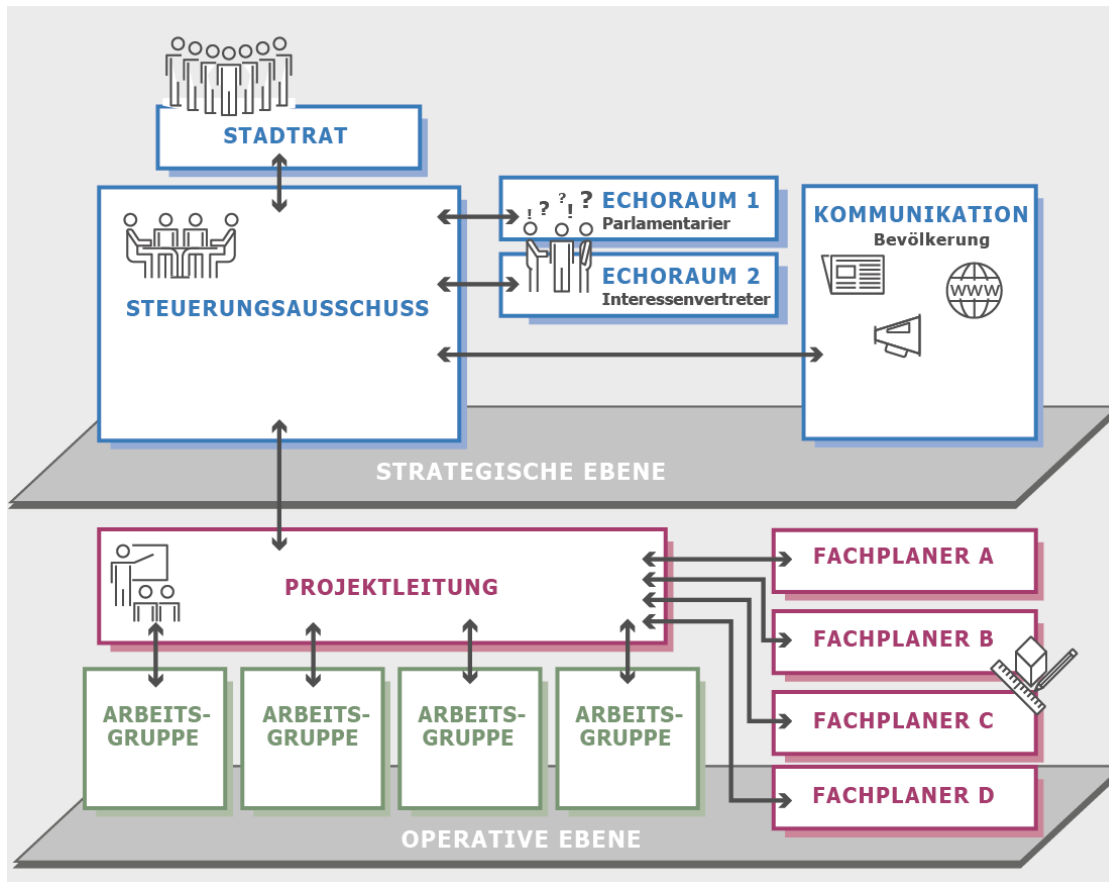
Stadtrat
eigenverbindlich

Gemeinderat
behördenverbindlich

Gemeinderat
eigentümergebunden

STEK

UMFASSENDE PARTIZIPATIONSPROZESS





STEK PROZESS

Fazit

- breite Unterstützung aus Politik und Bevölkerung
- Resultat: umfassendes, vielversprechendes Konzept
- Prozess: äusserst positive Rückmeldungen!
→ ein bewährter Prozess für zukünftige Planungen

STEK

RESULTATE

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

Stadtentwicklung:

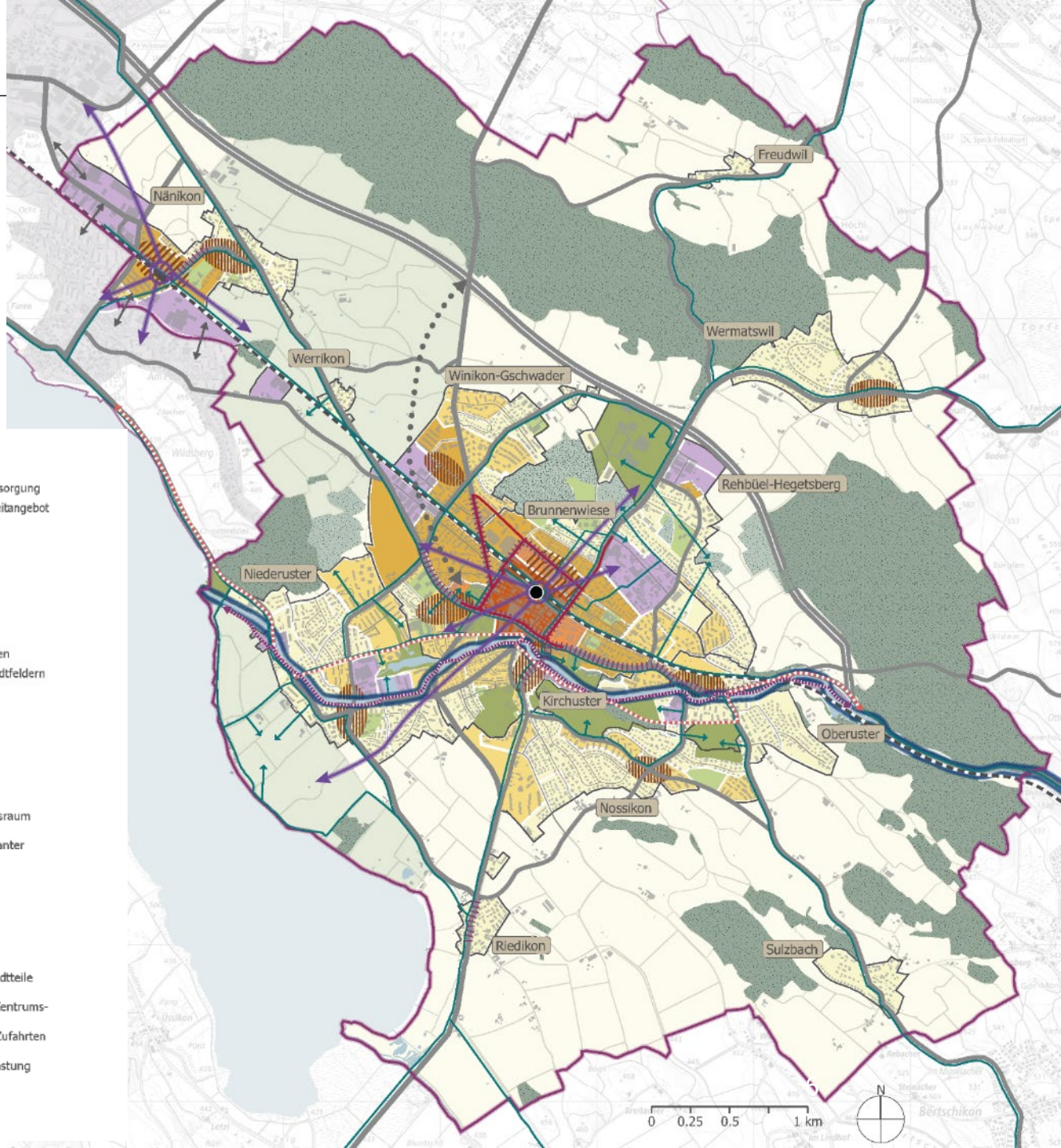
- Arbeitsplatzgebiete, gestärkt durch unterschiedliche Typen/Branchen
- Gelenktes Wachstum (Dichten) und Entwicklung im Kontext von Stadtfeldern

Landschaft und Erholung:

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

Mobilität:

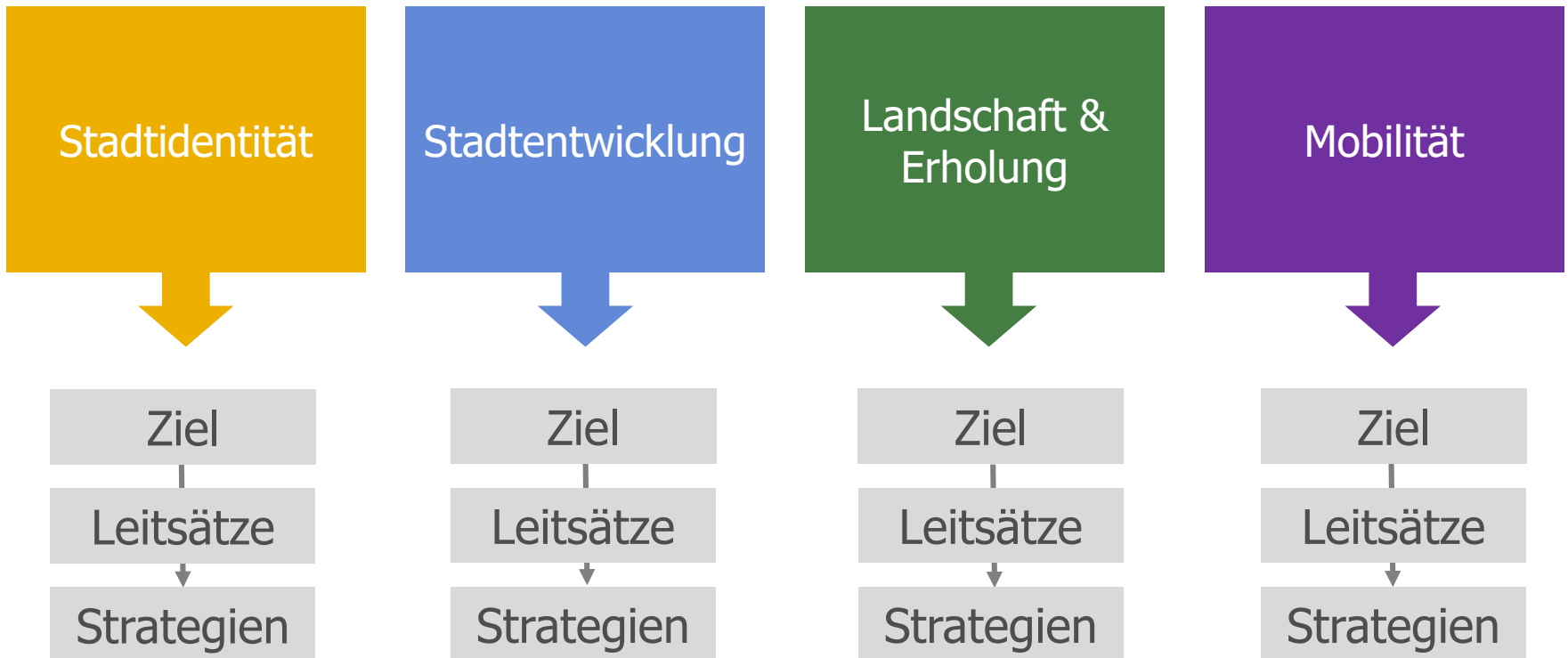
- Ausbau Velo-Hauptnetz zur Verbindung wichtiger Ziele und der Stadtteile untereinander
- Urbane Strassenraumgestaltung auf den Magistralen im weiteren Zentrumsgebiet: Aufwertung für Velo- und Fussverkehr, Aufenthaltsraum
- Bahnhofszentrum mit neuem Bushof im Süden, verkehrsberuhigten Zufahrten und attraktiven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





STEK AUFBAU

4 Themenfelder



Mit dem **STEK...**

... wird Uster trotz Entwicklung **erkennbar** bleiben

... kann die Stadt am richtigen Ort **gezielt dichter** werden

... wird Uster als **Regionalzentrum** gestärkt





Das **STEK**...

... ist ein **Konzept!**

- vom Stadtrat eigenverbindlich festgesetzt
- Einsprachen nicht möglich

Es ist eine **Willensabsicht** zu einer gelenkten Weiterentwicklung...

... und soll zu **Diskussionen** anregen



BRUNNENWIESE

ÜBERSICHT

20
35
STADT
U
R A Z
USTER

LUFTBILD

BRUNNENWIESE



AMTLICHE VERMESSUNG

BRUNNENWIESE



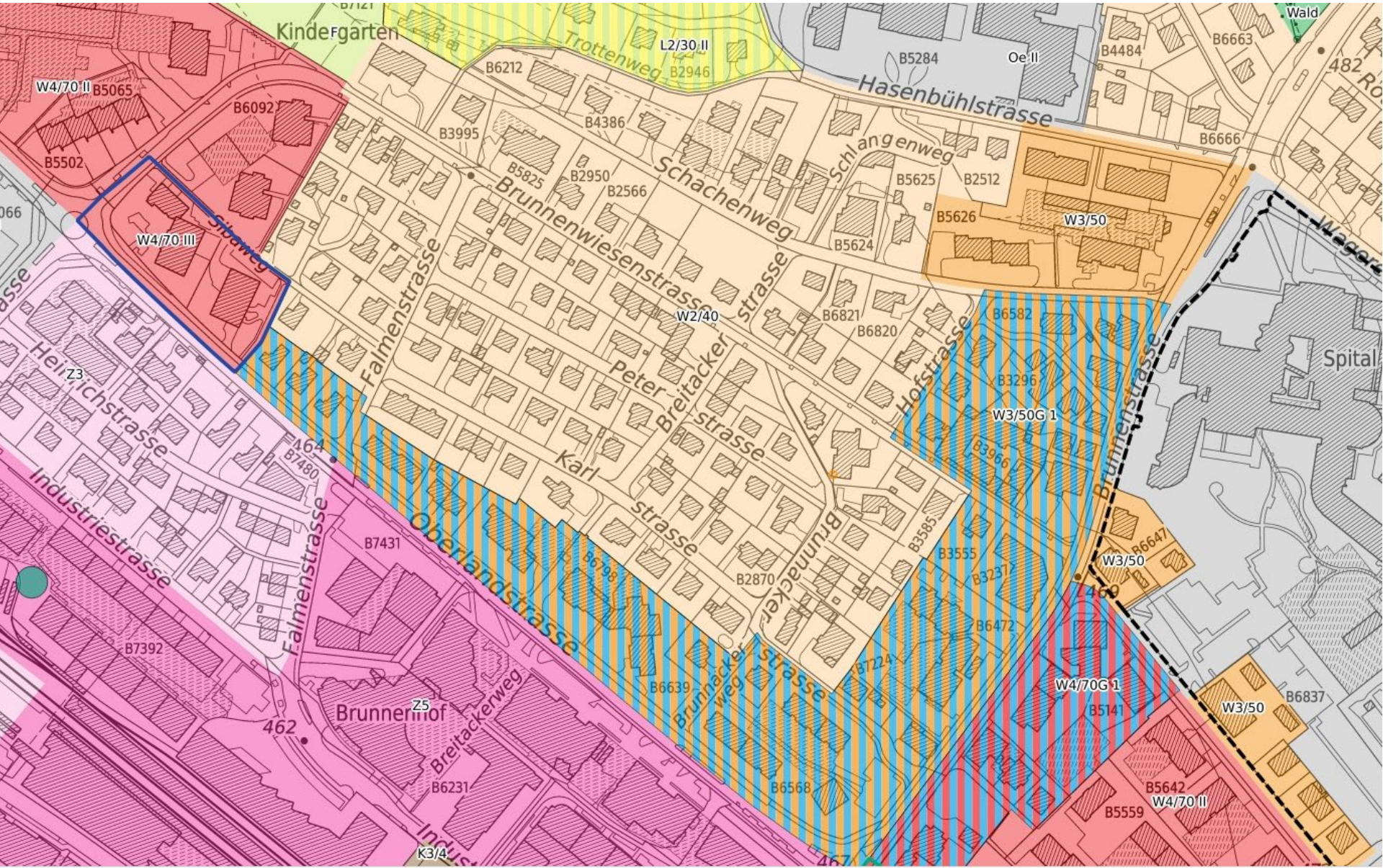
mehrheitlich Punktbauten «Haus mit Garten»

ZONENPLAN

BRUNNENWIESE



uster
Wohnstadt am Wasser

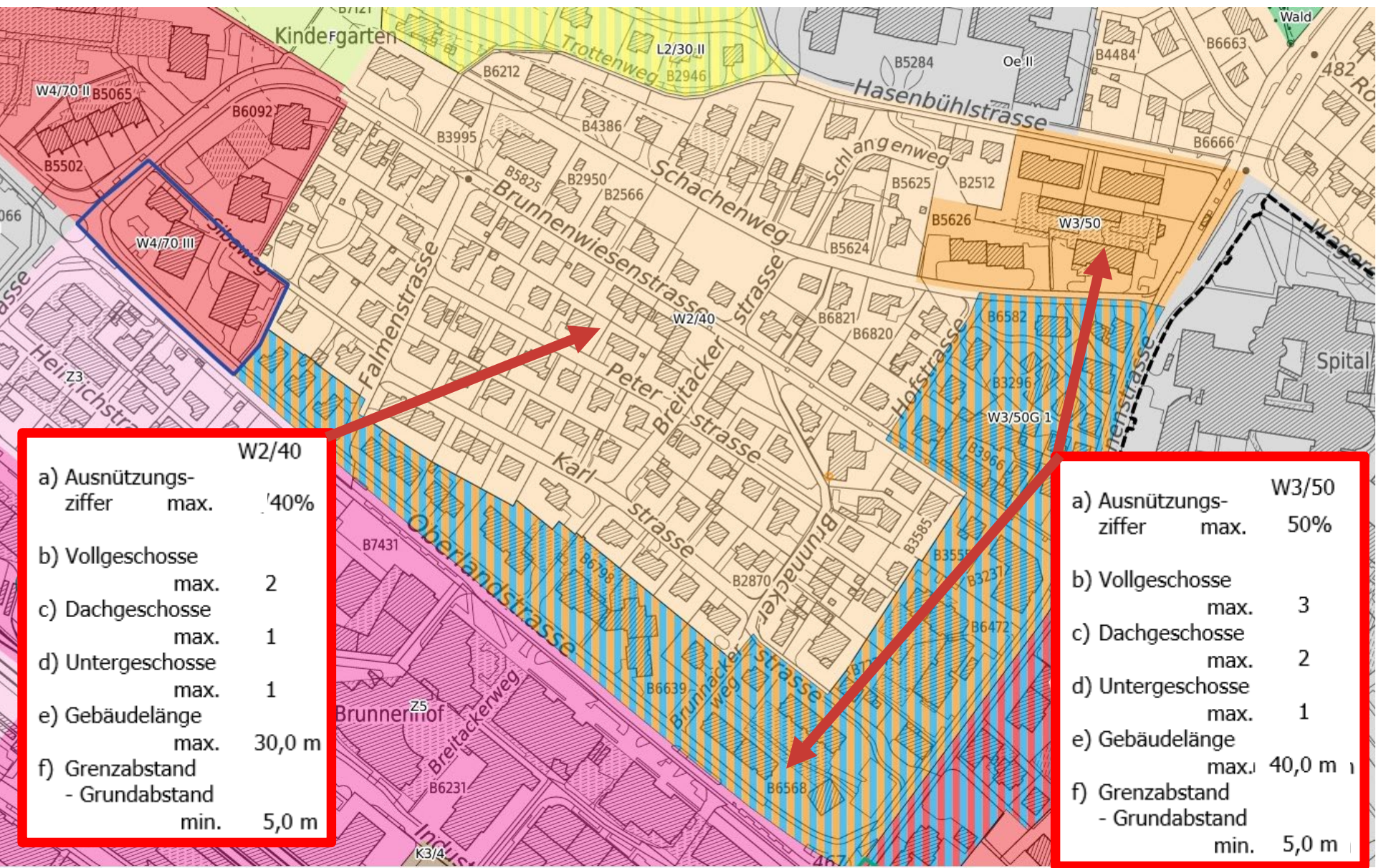


ZONENPLAN

BRUNNENWIESE



uster
Wohnstadt am Wasser

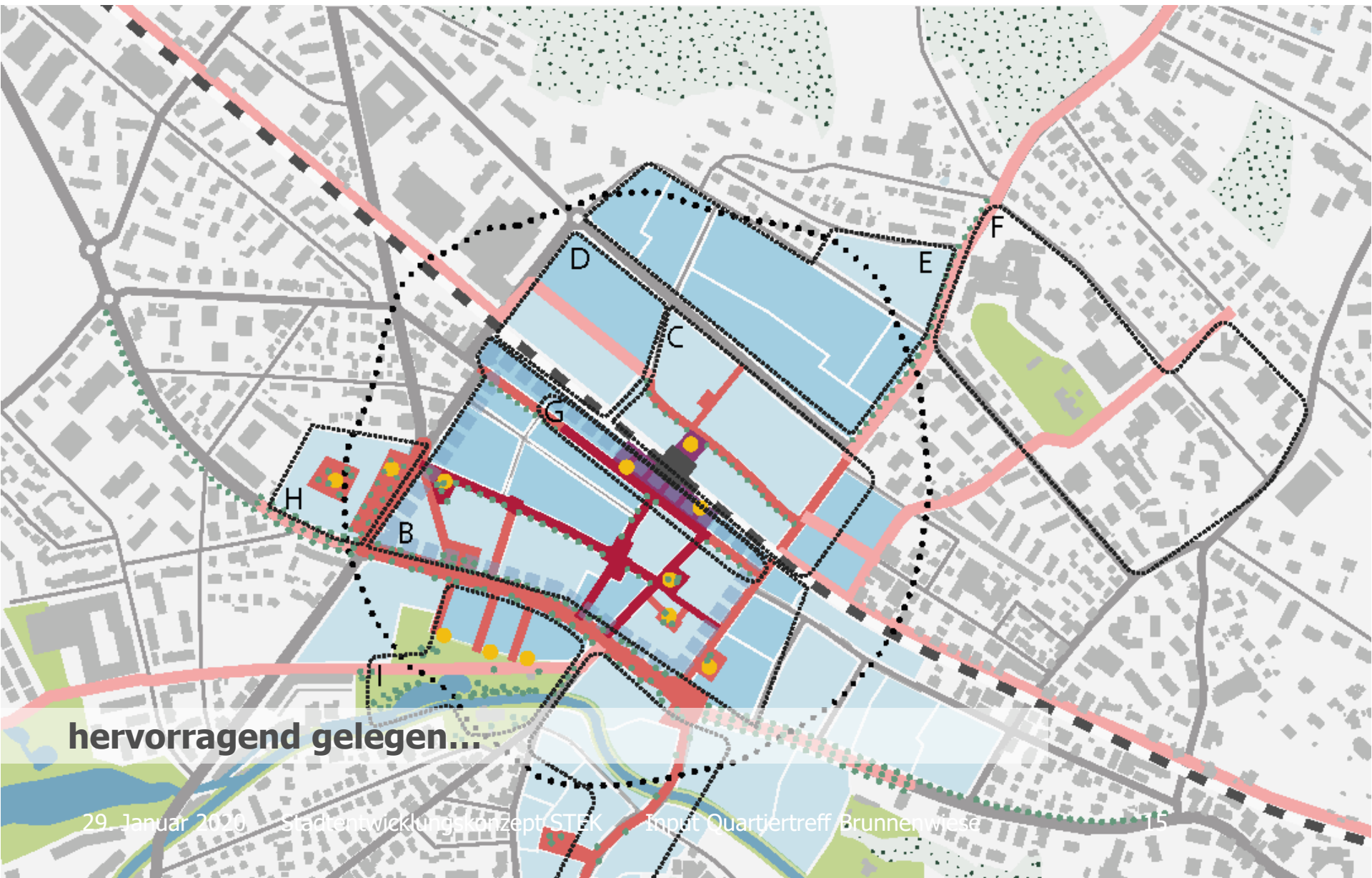


W2/40

a) Ausnutzungsziffer	max.	40%
b) Vollgeschosse	max.	2
c) Dachgeschosse	max.	1
d) Untergeschosse	max.	1
e) Gebäudelänge	max.	30,0 m
f) Grenzabstand - Grundabstand	min.	5,0 m

W3/50

a) Ausnutzungsziffer	max.	50%
b) Vollgeschosse	max.	3
c) Dachgeschosse	max.	2
d) Untergeschosse	max.	1
e) Gebäudelänge	max.	40,0 m
f) Grenzabstand - Grundabstand	min.	5,0 m



hervorragend gelegen...



BRUNNENWIESE

BESTAND – IN ZAHLEN

20
35

STADT
U
R A Z
USTER

IN ZAHLEN

BRUNNENWIESE (STAND 2019)

Gebiet 7.4 ha

Gebäude 131

- vor 1945 erbaut: 60%
- zwischen 1946-1975 erbaut: 26%
- ab 2000 erstellt: 1.5%

Ausbaugrad Ø 83%

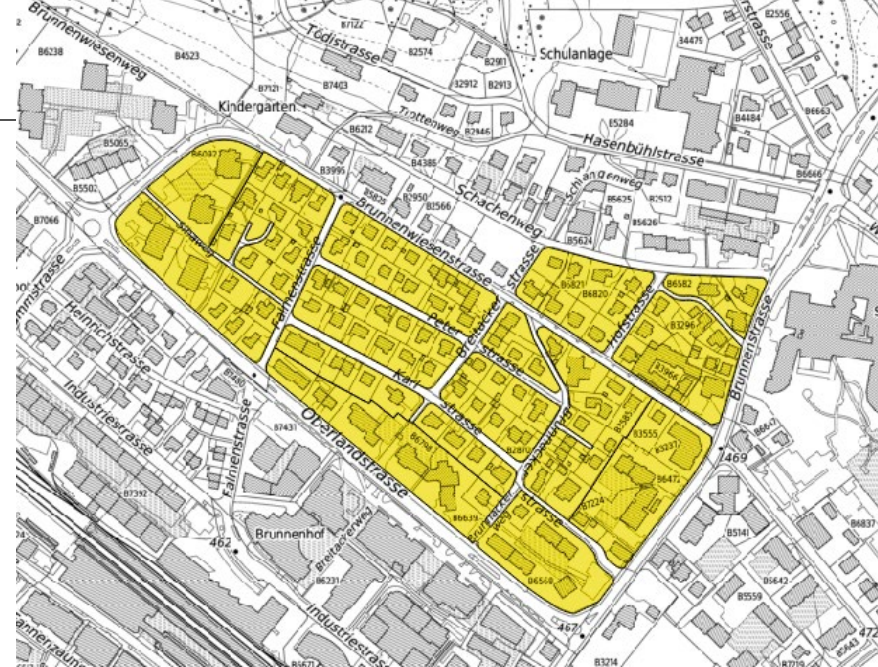
Einfamilienhausanteil 59%

Einwohner 622

Flächenverbrauch 58m²/Person (aGF)

Haushalte 278

- Davon mit Schulkindern: 21%
- Davon in später Familienphase: 10 %
- Davon in später Pensionierungsphase: 12%





FAZIT

BRUNNENWIESENQUARTIER

WIE? Offene Fragen:

- Haus mit Garten? Haus im Garten?
- Grenzabstände
- Baulinien
- Geschlossene / offene Bauweise
- Ausnützung: erhöhen / senken / bewahren (Quartiererhaltungszone)
- Höhevorgaben
- Aussenraumgestaltung
- Grünflächenanteile / Freiflächenziffer



Entwicklungsrichtung «Mehr Stadt»: Höhere Nutzungsdichte, verändertes Quartierbild, neue Freiräume. Diese Stadtteile erfahren die grösste städtebauliche Veränderung. Die Zuweisung erfolgte aufgrund der zentralen Lage, des älteren Gebäudebestands und der hohen Ausnutzungsreserven, gepaart mit einem hohen Marktpotenzial.

Wohnquartier Brunnenwiese

Die hervorragende Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr prädestiniert dieses Gebiet für eine starke Verdichtung. Allerdings weisen die nördlichen Bereiche heute sehr geringe bauliche Dichten bei hohen städtebaulichen Qualitäten auf: Gepflegte Gärten und gleichförmige Punkthäuser aus den 1940 er- und 1950 er-Jahren, die sich giebelständig auf den Strassenraum ausrichten, geben dem Quartier einen homogenen Charakter im Stile der klassischen Gartenstadt. Im Zeitalter der Innenentwicklung stellt sich die Frage, ob Gebiete mit besonderer Wohnqualität zugunsten von Verdichtung verändert werden sollen.



AUSBLICK KOMMUNALE RICHTPLANUNG

20
35

STADT
U
R A Z
A

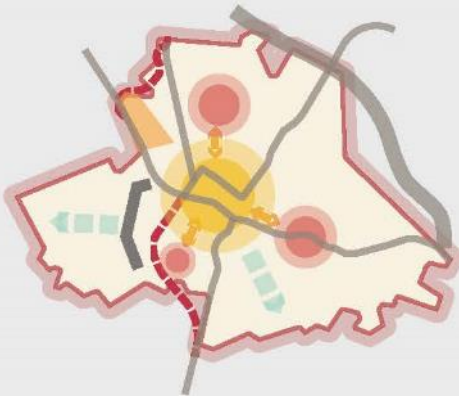
USTER



STEK

UMSETZUNG

1. PHASE:
Stadtentwicklungskonzept



2. PHASE:
kommunale Richtplanung



3. PHASE:
kommunale Nutzungsplanung



2017

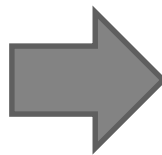
2019

2022

2025

ZIEL

- Überführung STEK in behördenverbindliche Pläne
- Revision bestehende Richtpläne
- Vorbereitung Revision BZO



Neue Richtplanung

- Bericht und Pläne
- Aktualisierung
- Ausgerichtet auf IE
- Generation 2.0

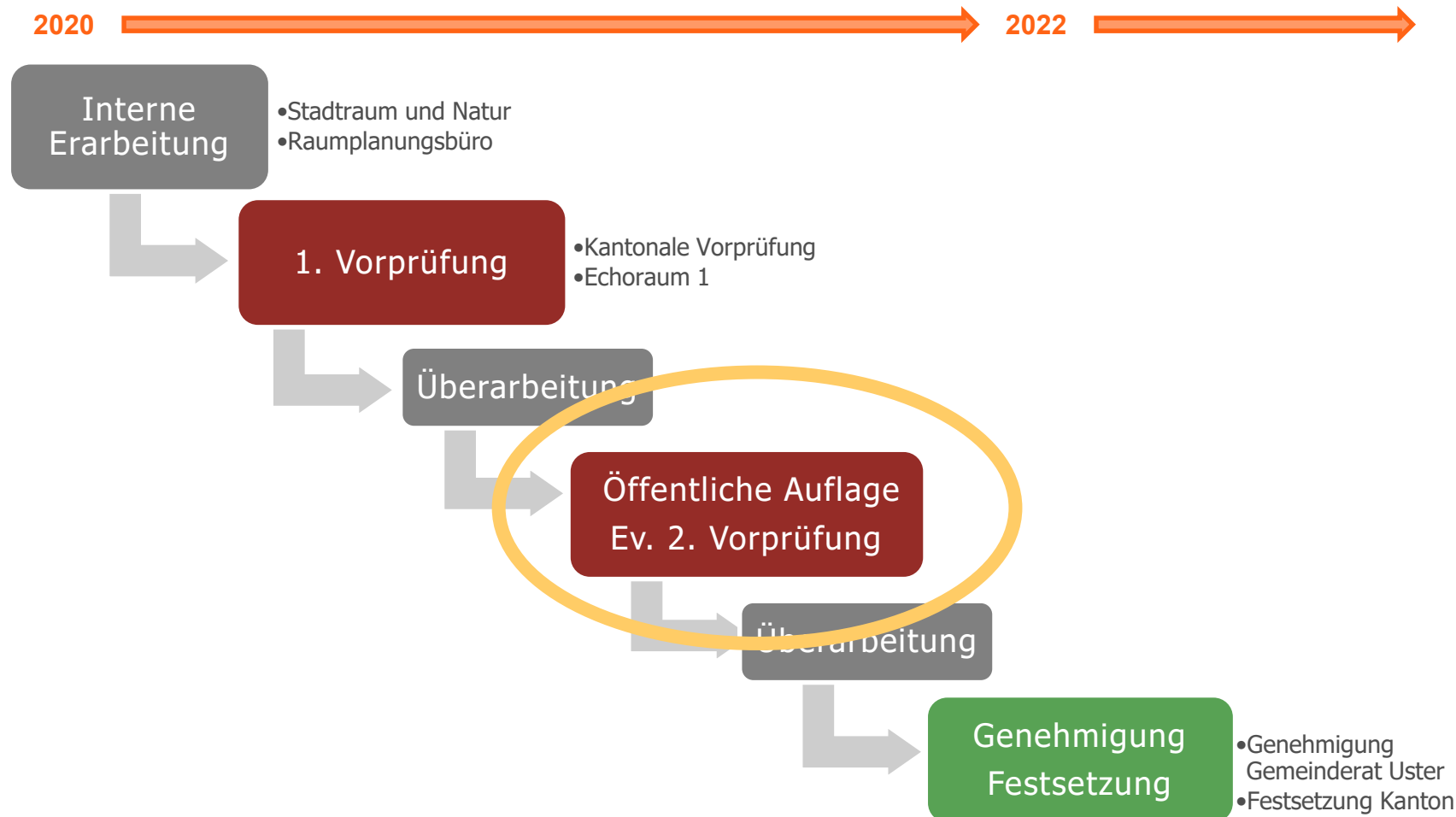
Siedlung und
Landschaft

Verkehr

Öffentliche
Bauten und
Anlagen



PROZESS





VIELEN DANK