

# **Von der Industrie – zur Wohnstadt?**

**Stadtentwicklung wohin?  
12. März 2009**

**Walter Ulmann    Stadtplaner    Uster**

A scene from a film showing a fire burning in a cardboard box. The fire is bright orange and yellow, with flames rising from the box. To the right, another cardboard box is visible, with a whisk resting on top of it. The background is a plain, light-colored wall. The overall atmosphere is one of a controlled fire experiment or a reenactment of a historical event.

# Vom Niedergang der Industrie in Uster

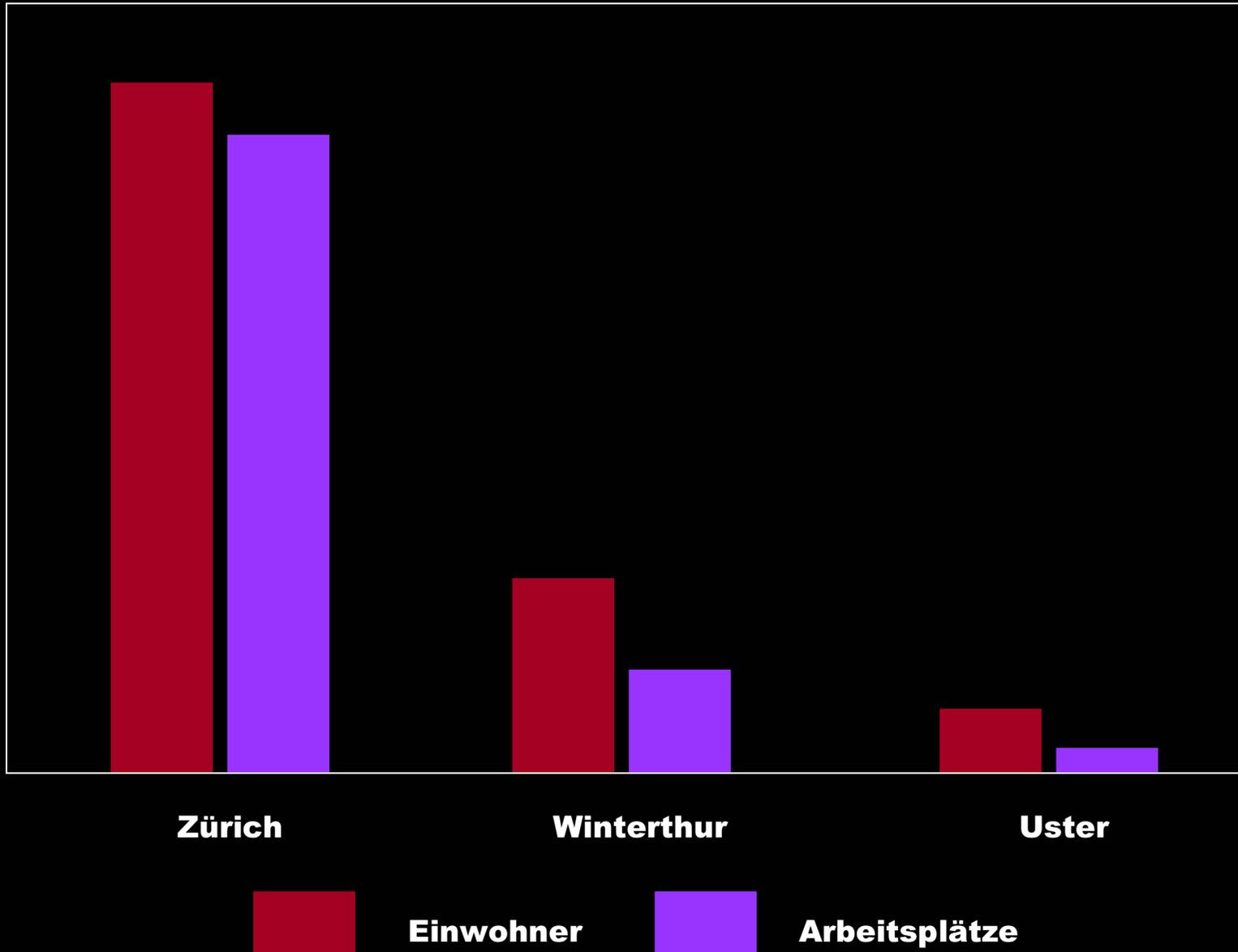
**Der Brand von Uster 1832**

**Fischli Weiss 1979**

# Wohnstadt Uster als Beispiel



# In dieser Liga spielen wir



**32'000 Einwohner**  
**Exekutive 7 Stadträte**

**2 FDP, 2 SVP, 3 SP**

**Legislative 36 Gemeinderäte**

**Uster**  
**in 20 Sekunden**

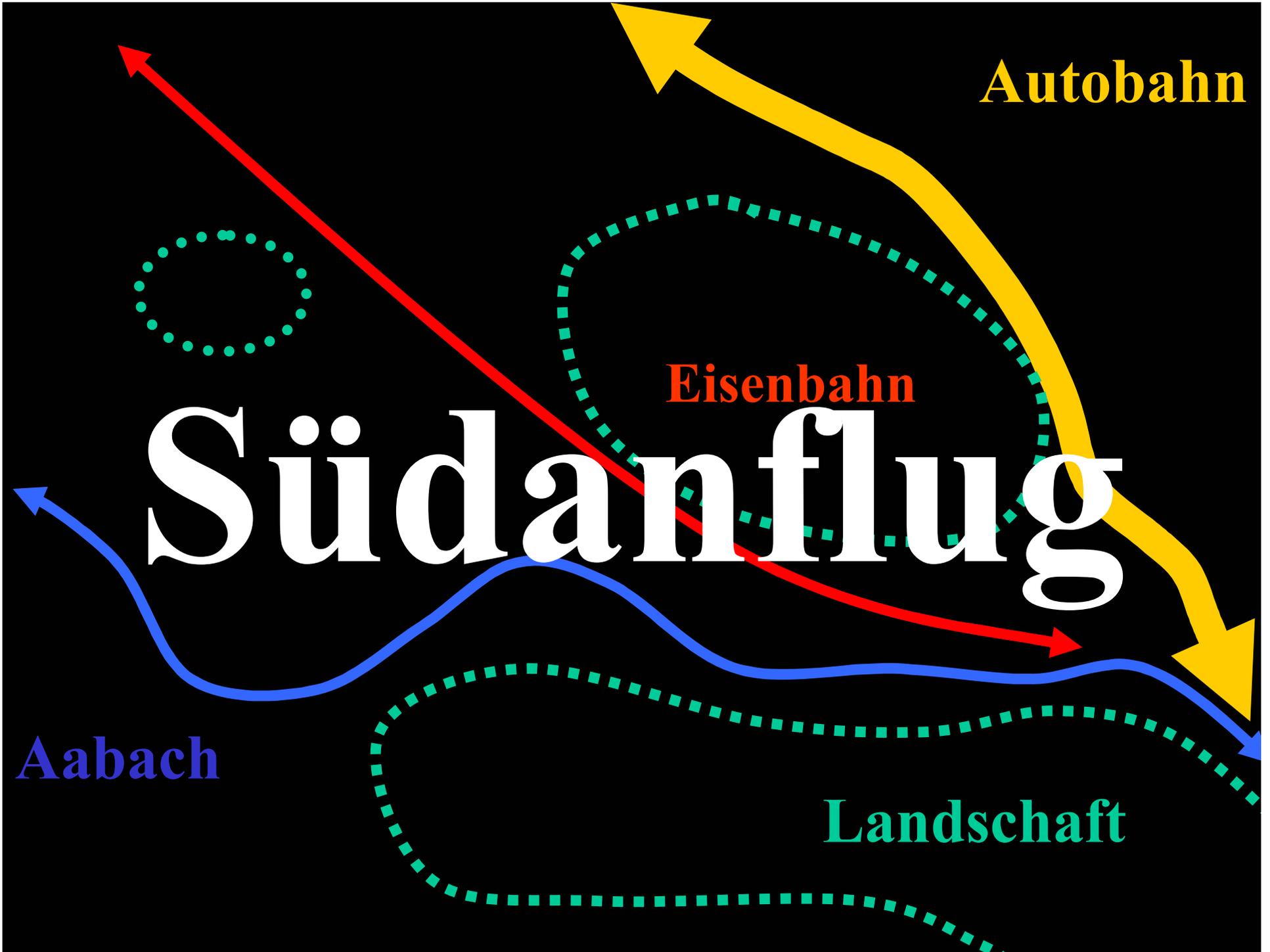
**Autobahn**

**Eisenbahn**

# Südanflug

**Aabach**

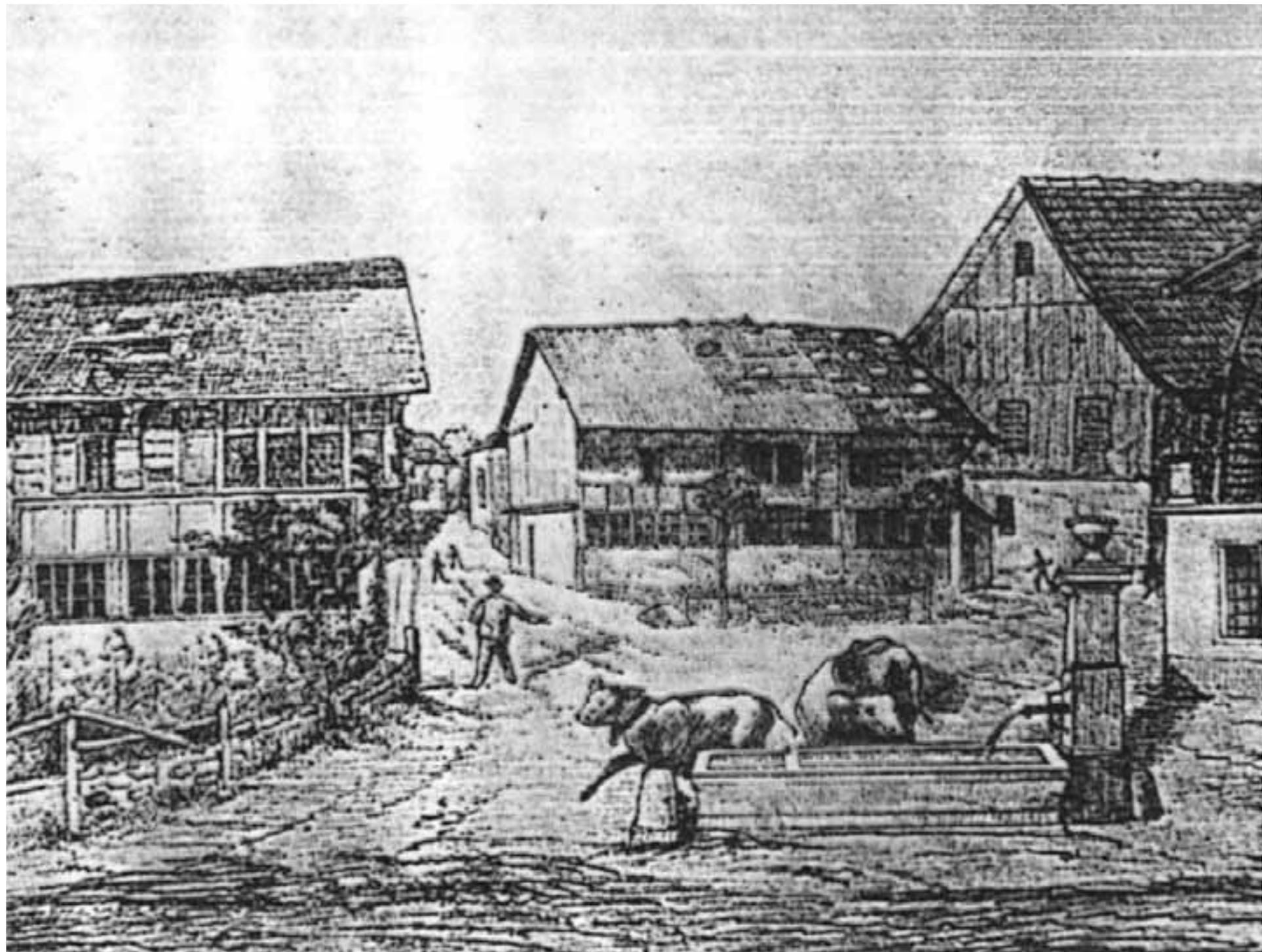
**Landschaft**



# Die Landschaft



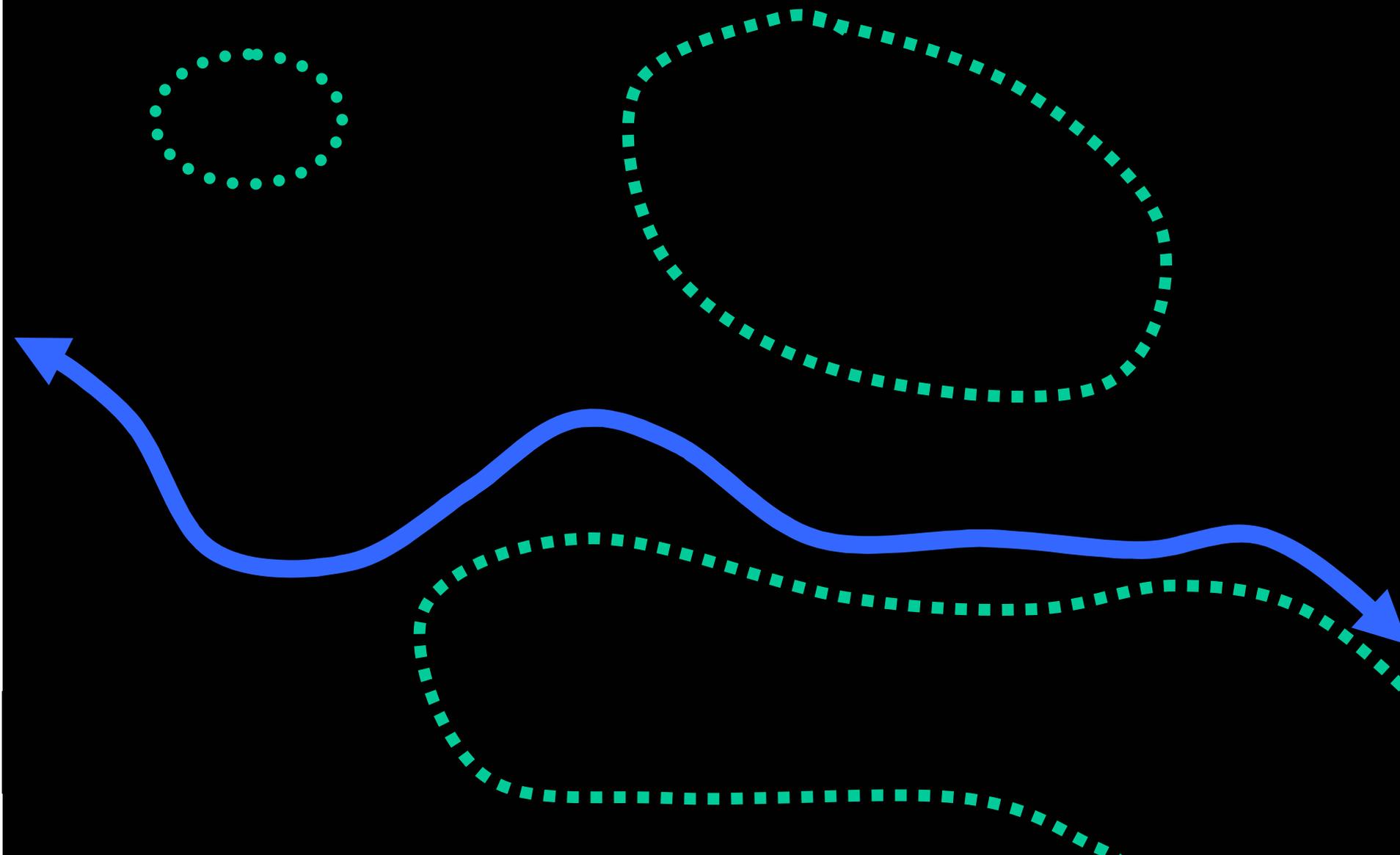






**Die  
Industrieachse  
Aabach  
1830 bis 1910**

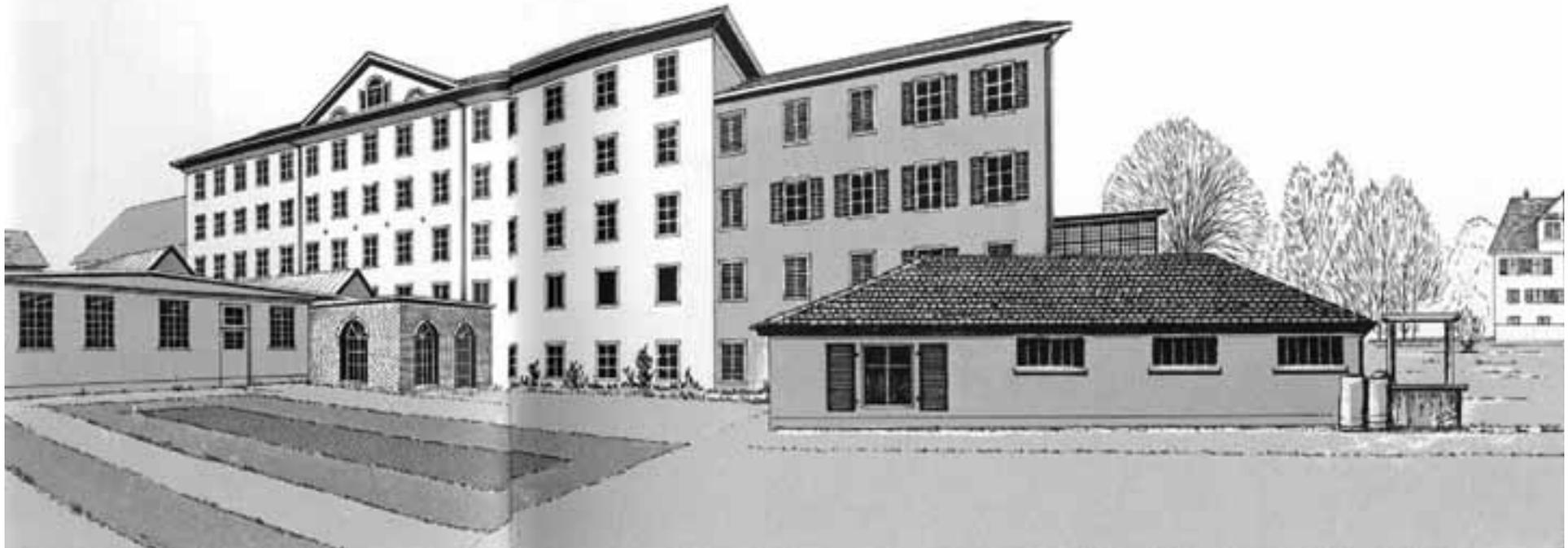
# Industrieachse 1830 - 1910



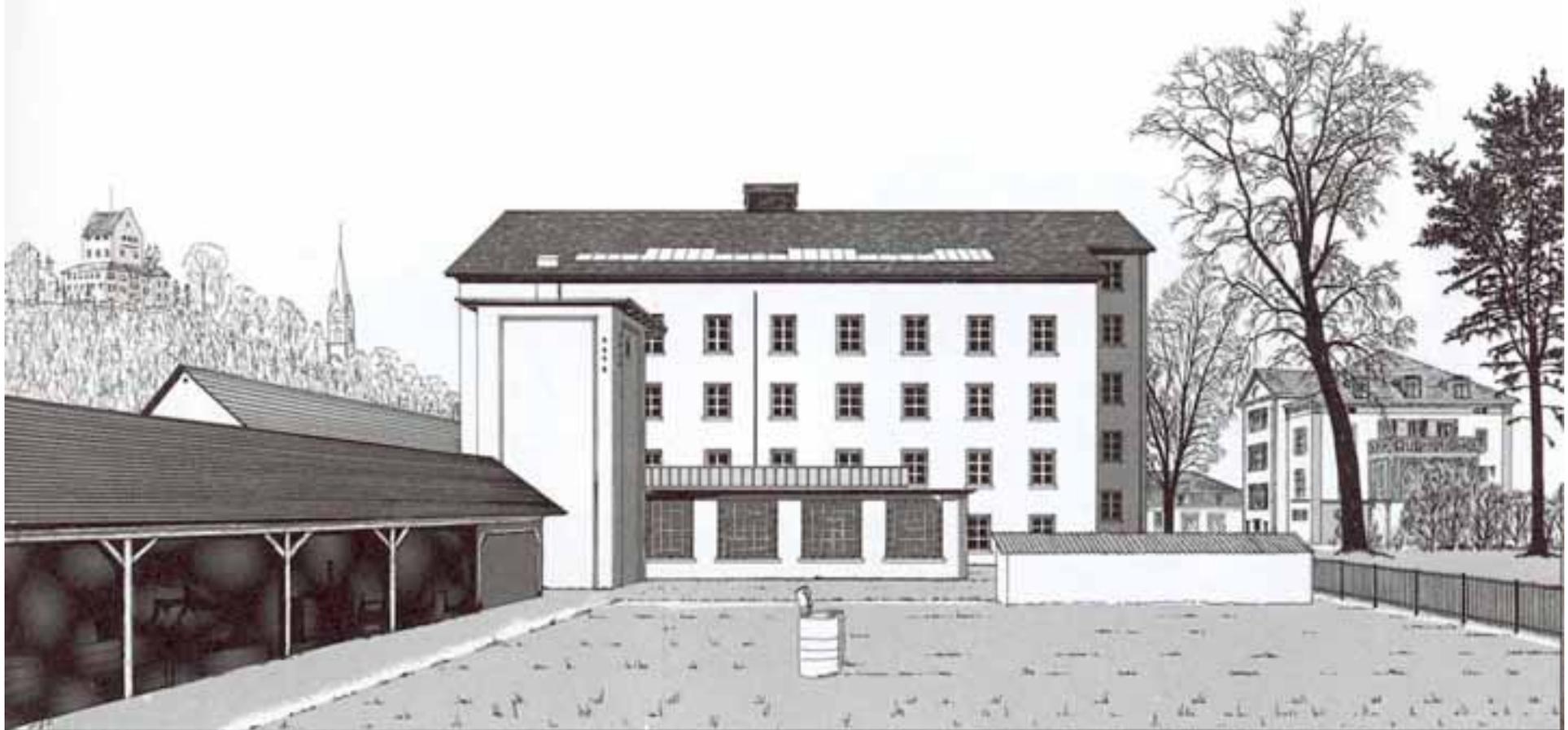
# Das Kanalsystem entlang am Aabach



# „Spinnerei Kunz“ mit angebauter Villa



# Fabrik, Villa und Kinderkribe 1824



# Arbeiterwohnhäuser „Eisenbahnzug“ 1906



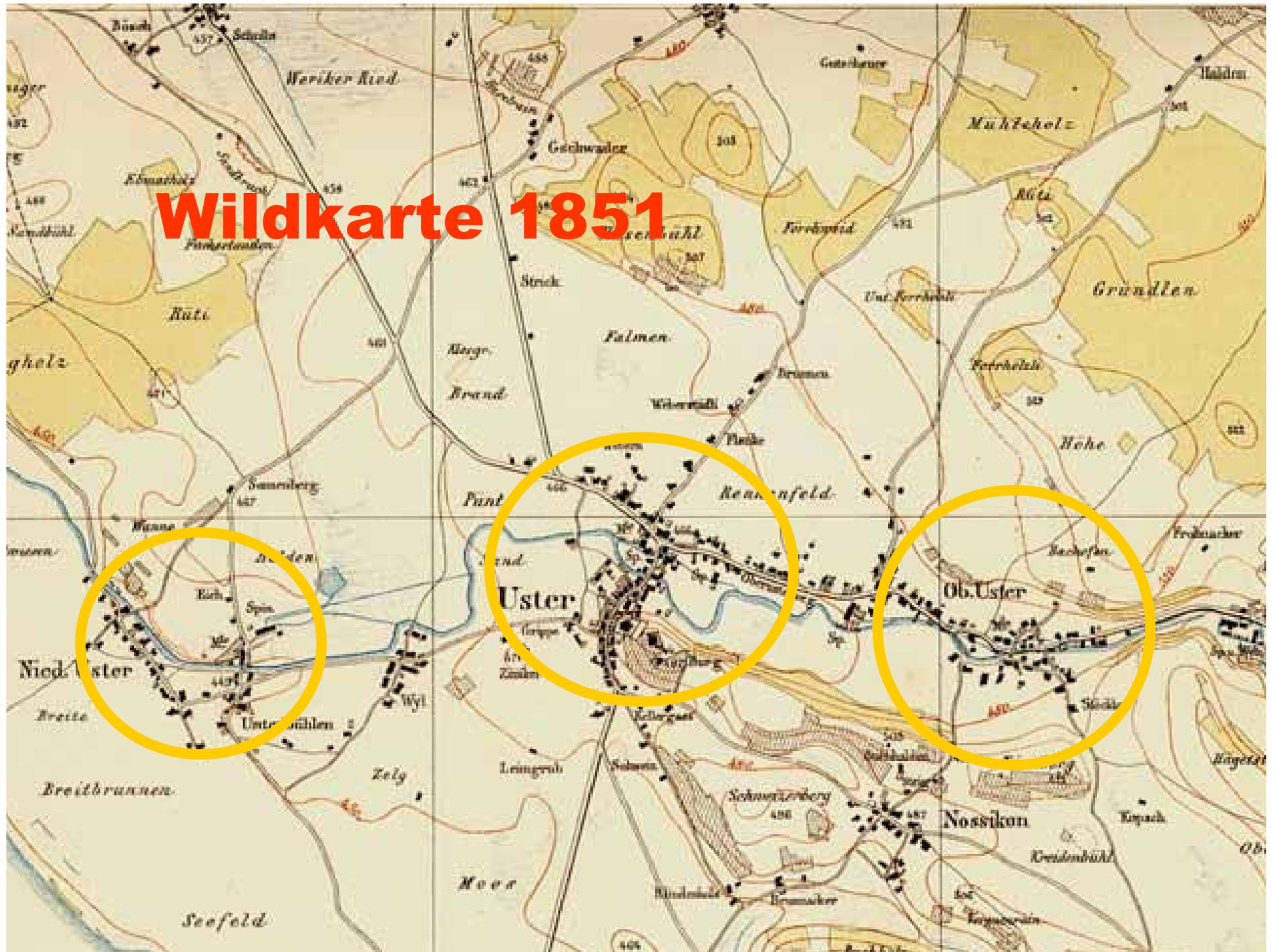


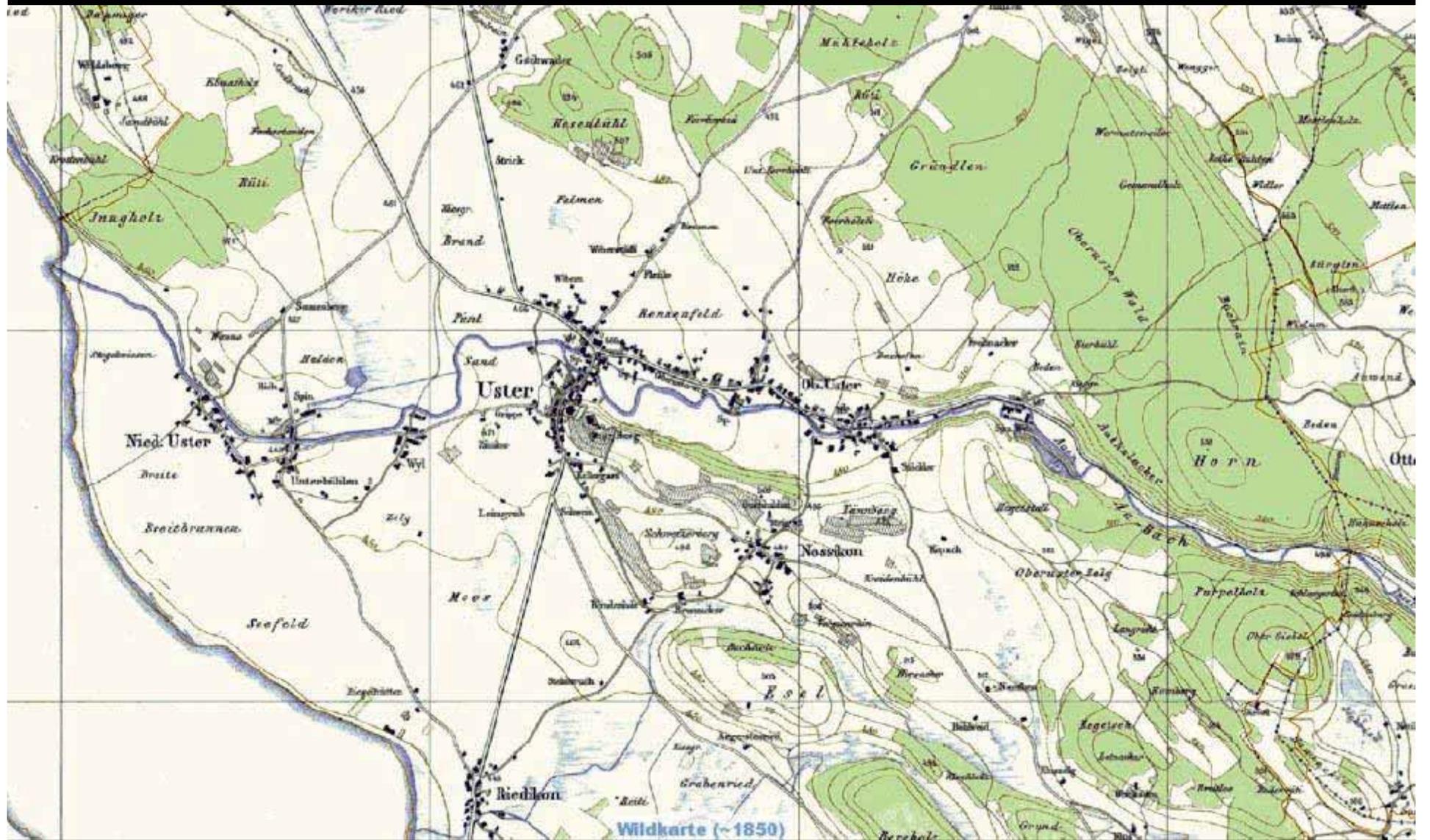


# Brand von Uster 22. Nov. 1832



# Wildkarte 1851

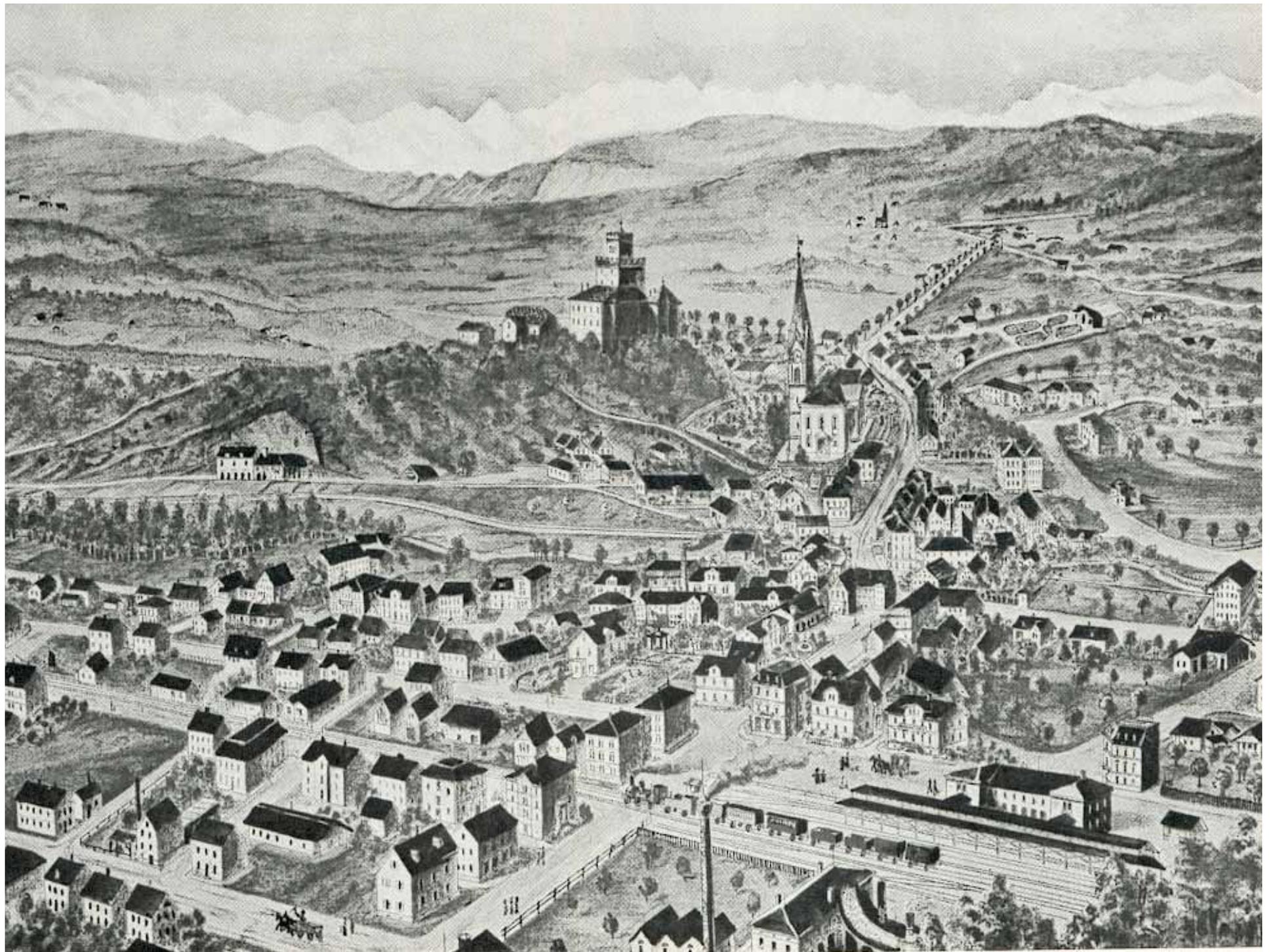




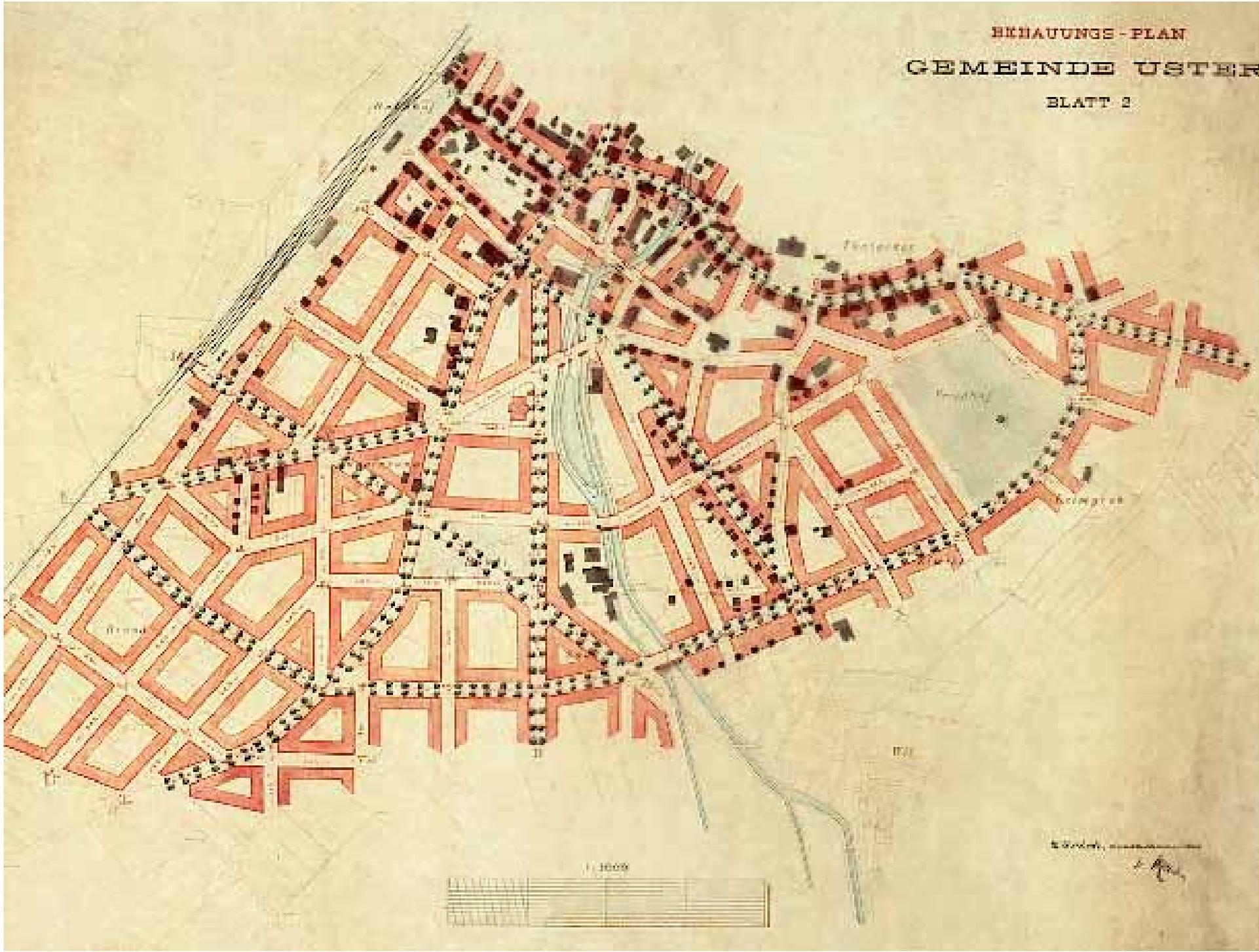


# Eisenbahn 1856





BEHAUUNGS - PLAN  
GEMEINDE USTER  
BLATT 2





**Es blieb bei den Anfängen**





1R.

Gemeinde Uster

# UEBERSICHTSPLAN

1:2000

Legende

Bauzonenplan  
der  
**GEMEINDE USTER**



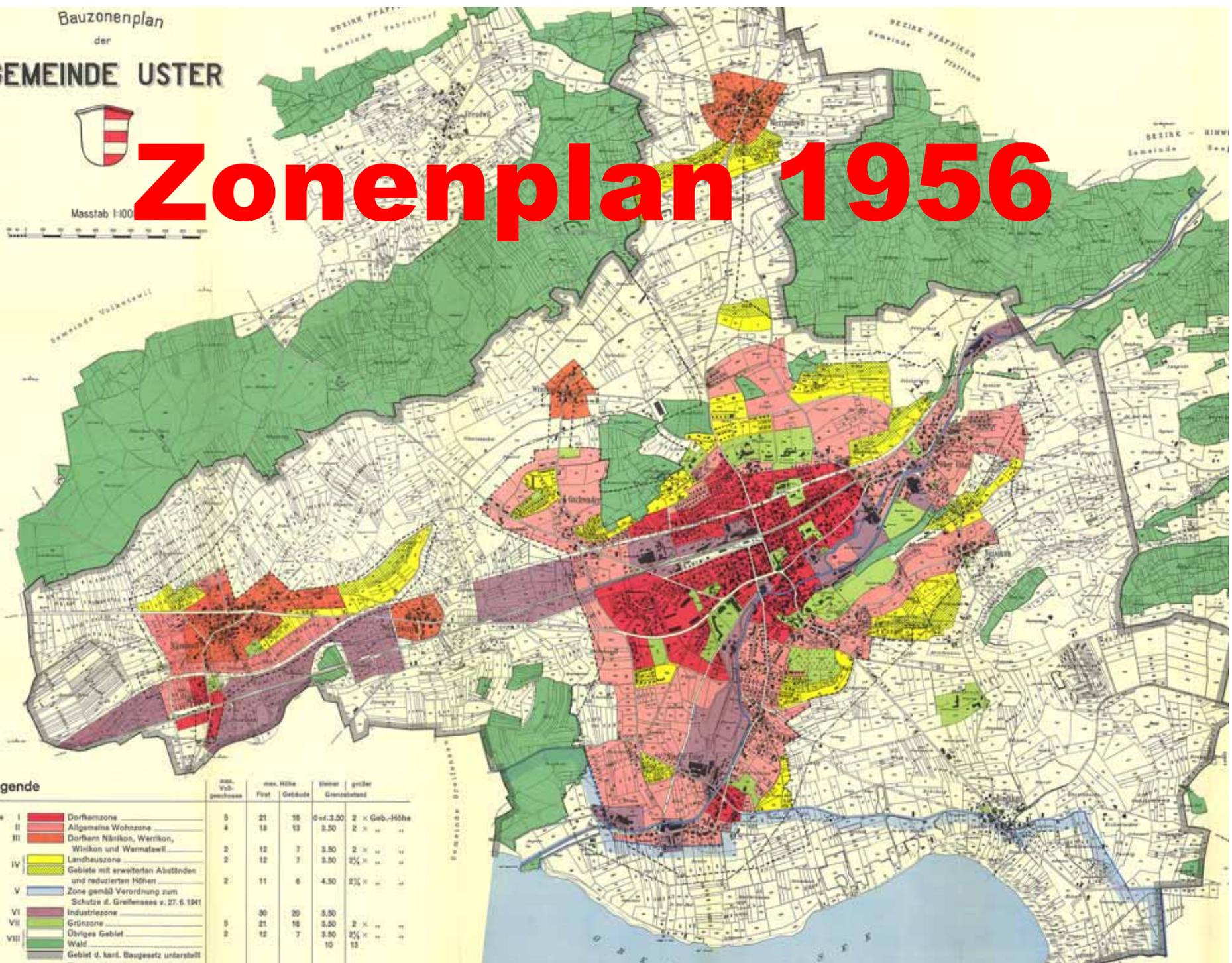
Maßstab 1:100

# Zonenplan 1956

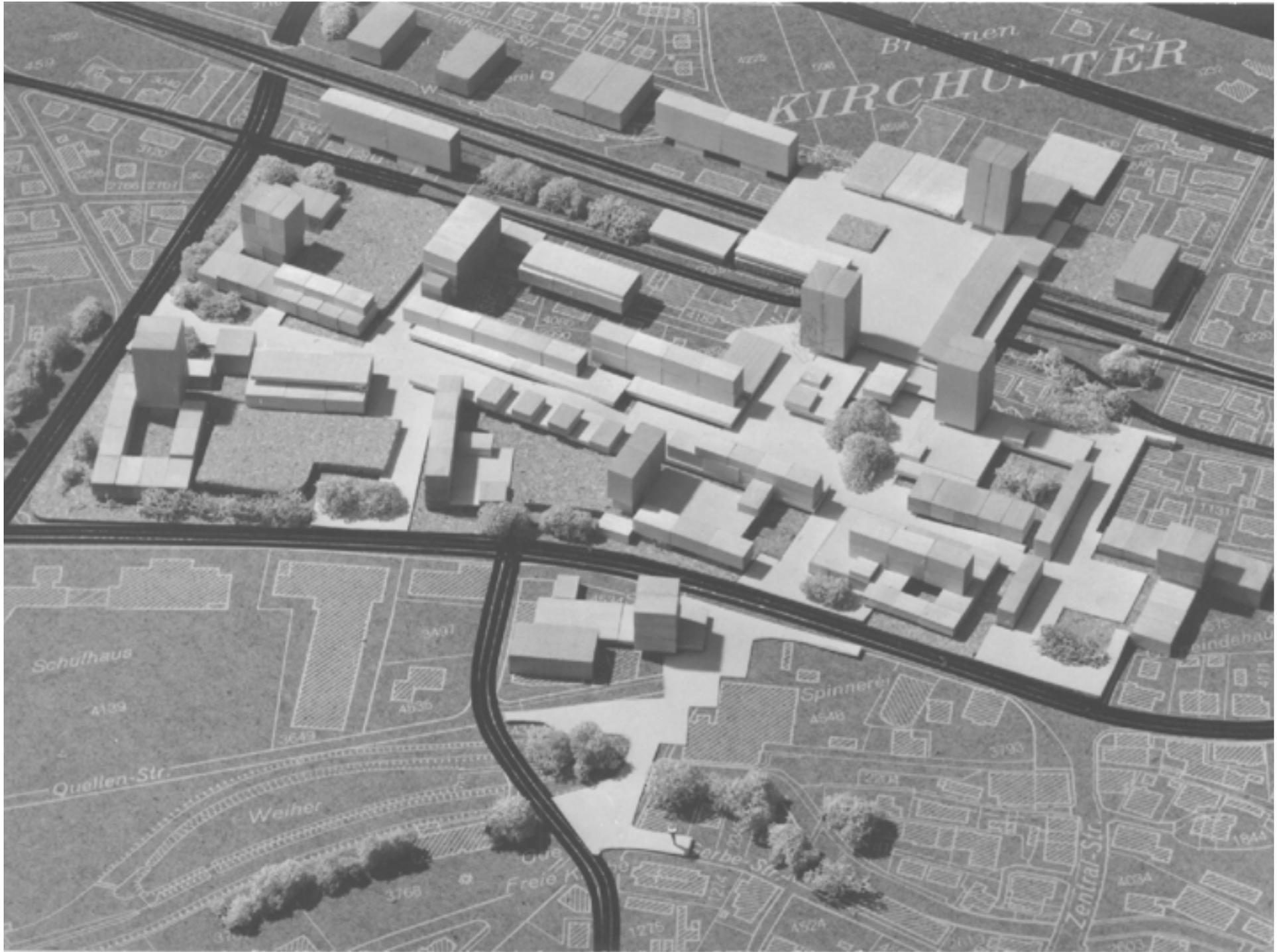
**Legende**

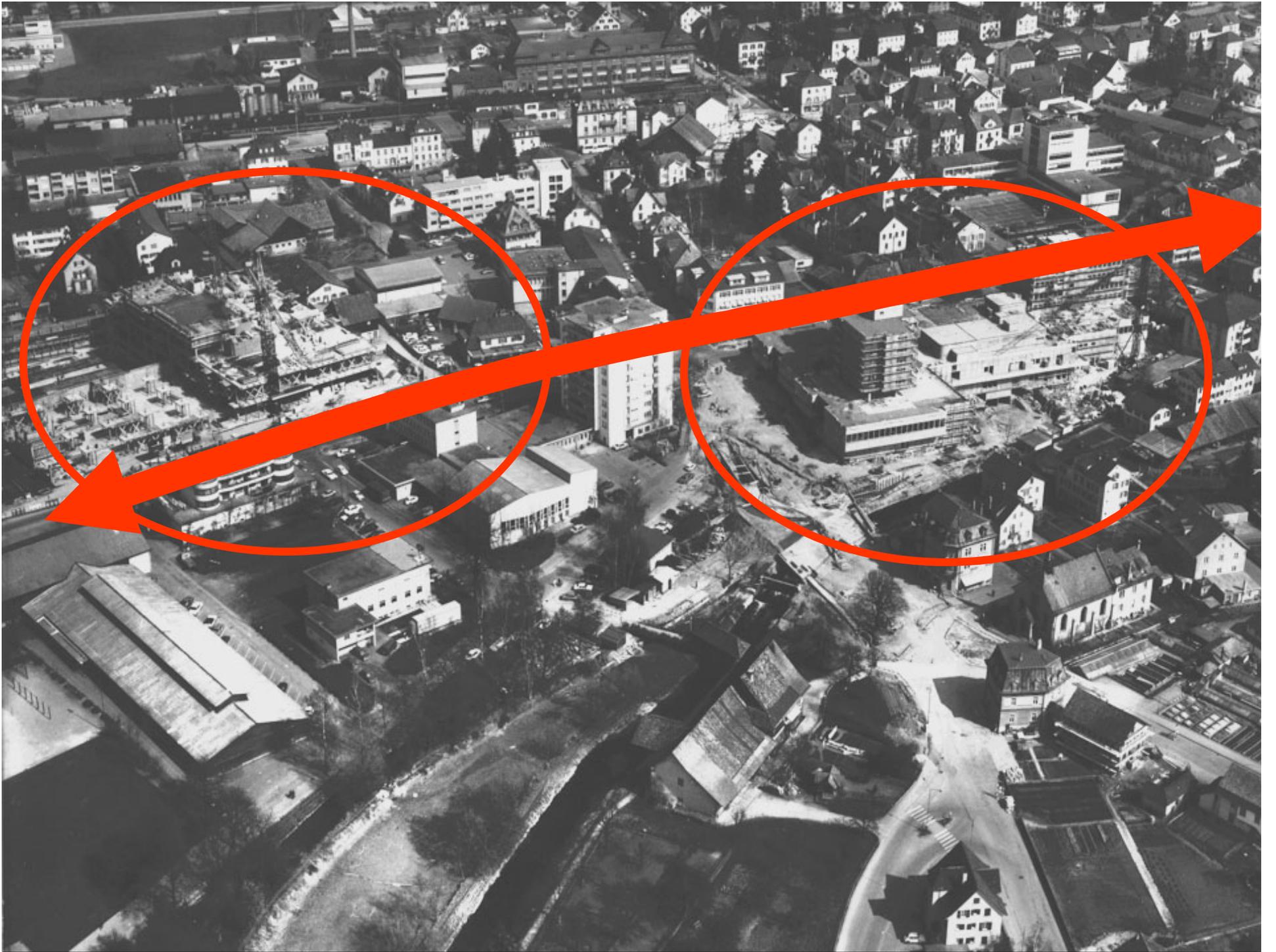
Zone	max. Vbh-geschosse	max. Höhe Flur	max. Höhe Gebäude	Miner Grenzabstand	großer Grenzabstand
I	5	21	18	0 v. 3.50	2 x Geb.-Höhe
II	4	18	13	3.50	2 x " "
III	2	12	7	3.50	2 x " "
IV	2	12	7	3.50	2 1/2 x " "
V	2	11	6	4.50	2 1/2 x " "
VI		30	30	3.50	
VII	5	21	18	3.50	2 x " "
VIII	2	12	7	3.50	2 1/2 x " "
				10	18

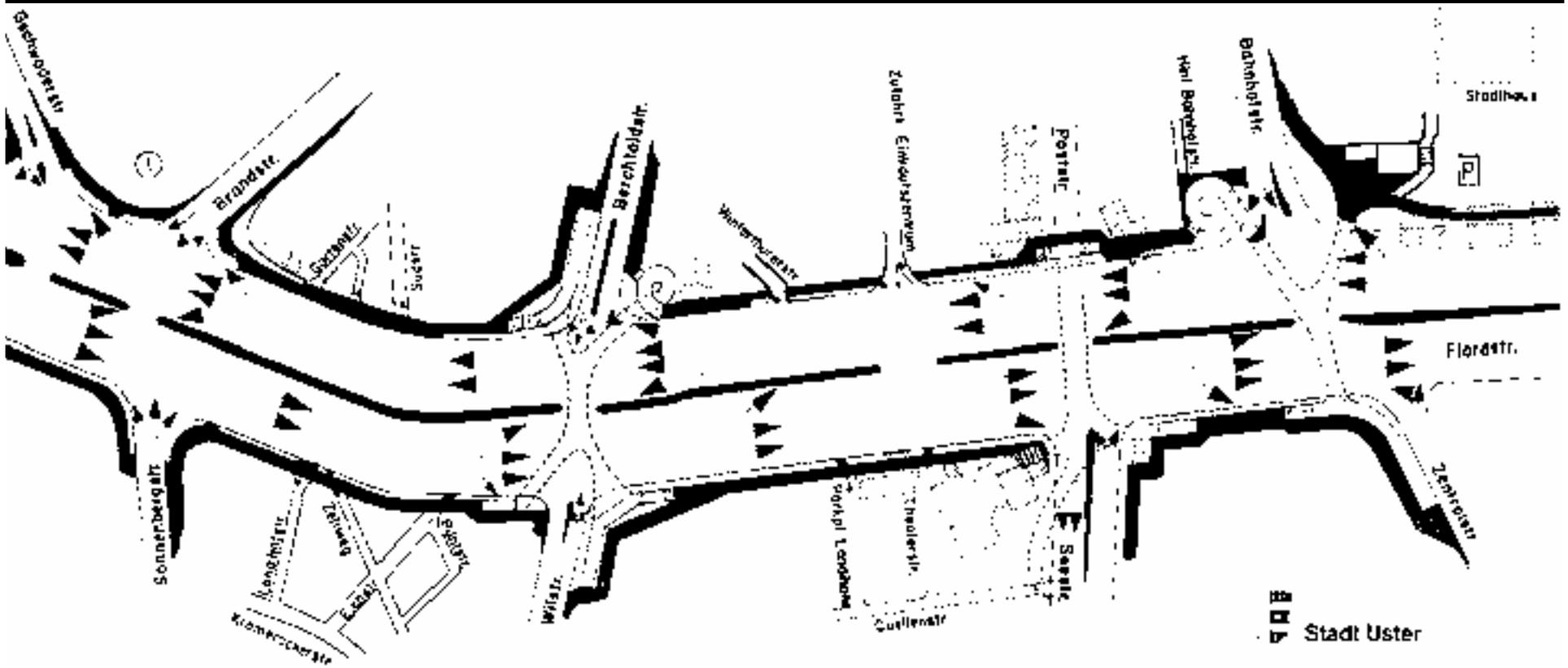
Gebiet d. kant. Baugesetz unterstellt  
Eigentümer der zentralen Flächen

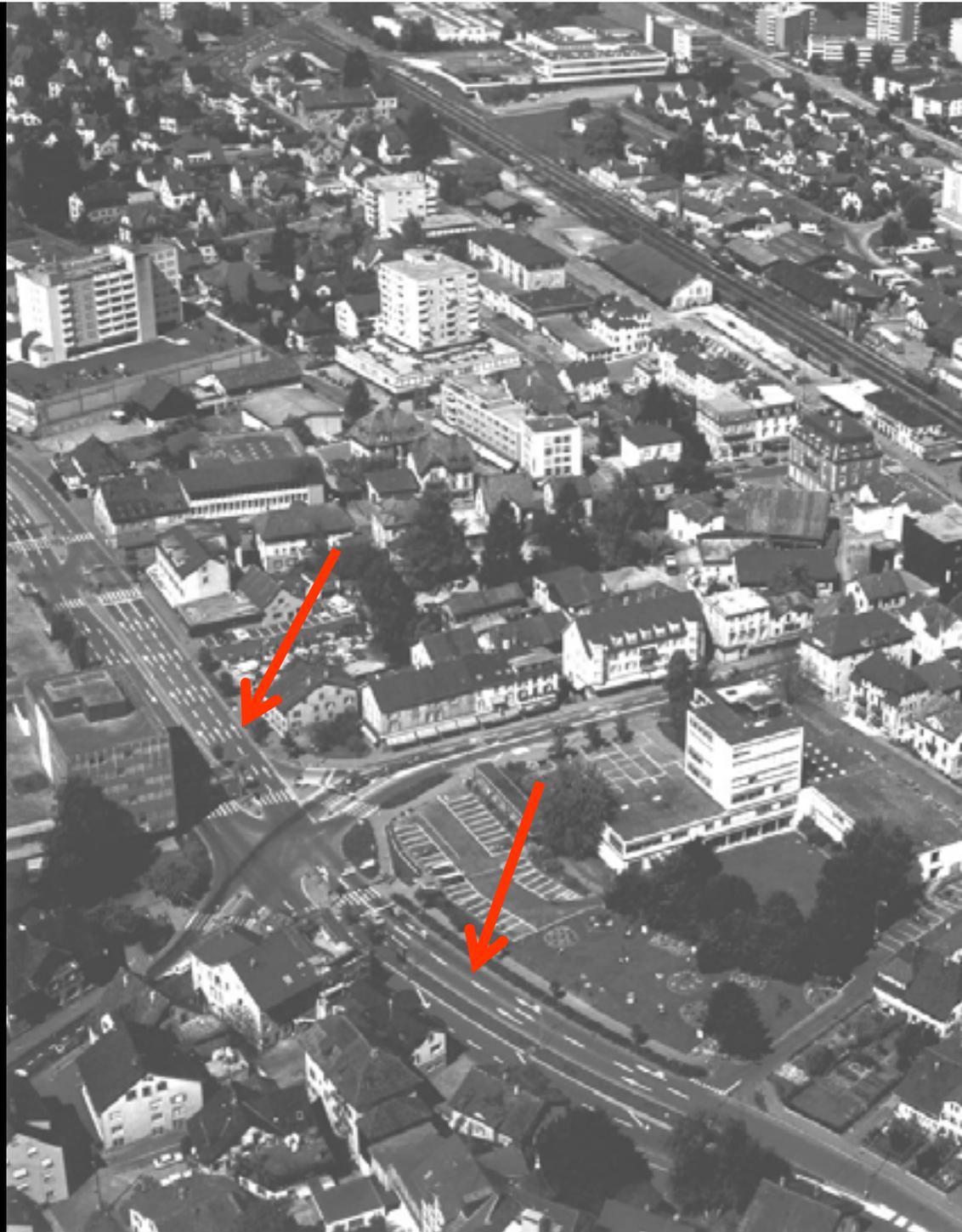












**Gesamtplanung  
1984  
Richt- und  
Nutzungspläne**





Zonenplan  
1 : 10'000

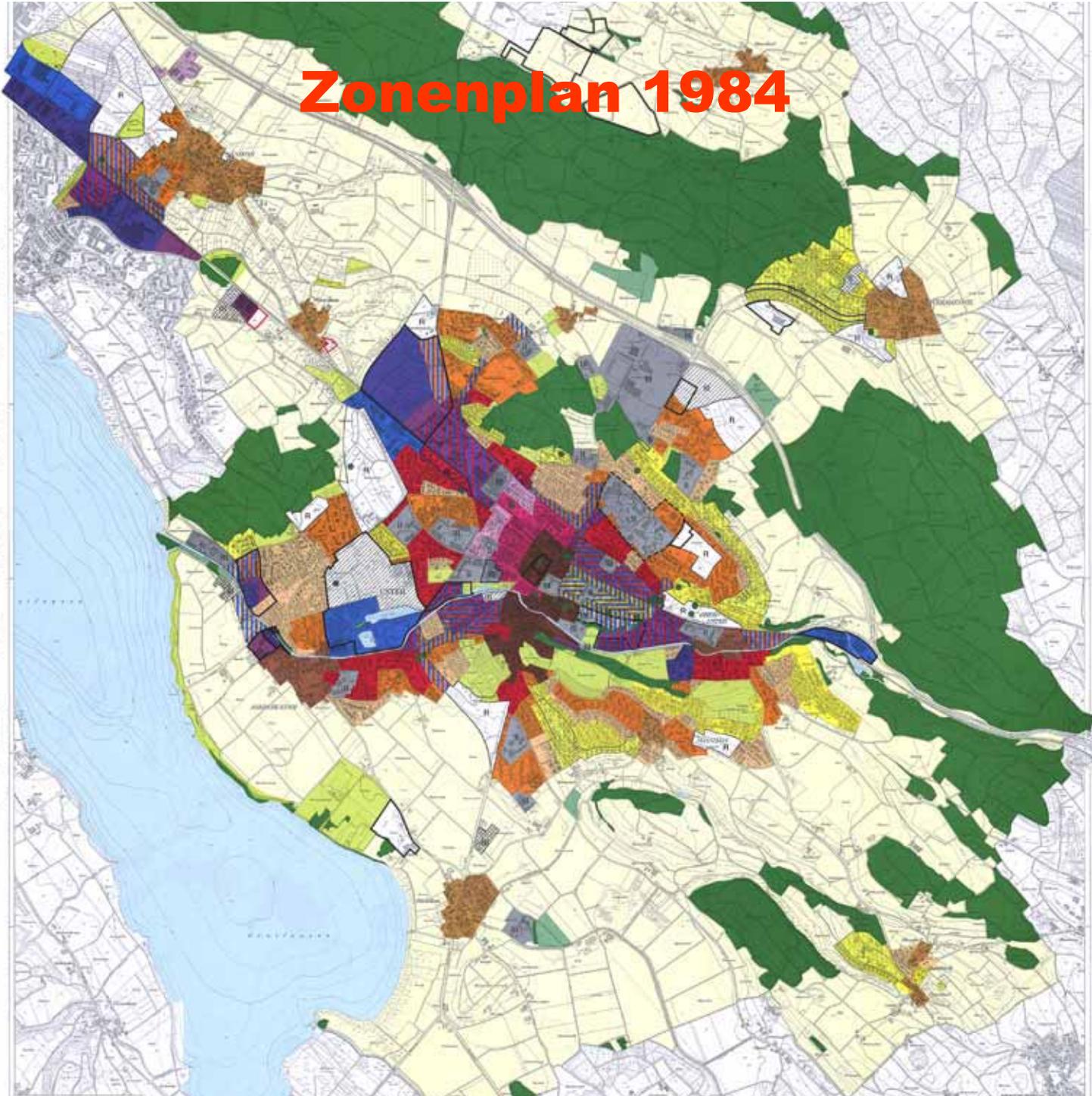
Von Schweizer Topographien S. 1001-1010  
Verlag der Schweizerischen Anstalt für Landestopographie  
Verkaufsstellen: [www.slb.ch](http://www.slb.ch)  
Verkaufsstellen: [www.slb.ch](http://www.slb.ch)  
Verkaufsstellen: [www.slb.ch](http://www.slb.ch)  
Verkaufsstellen: [www.slb.ch](http://www.slb.ch)

Legende

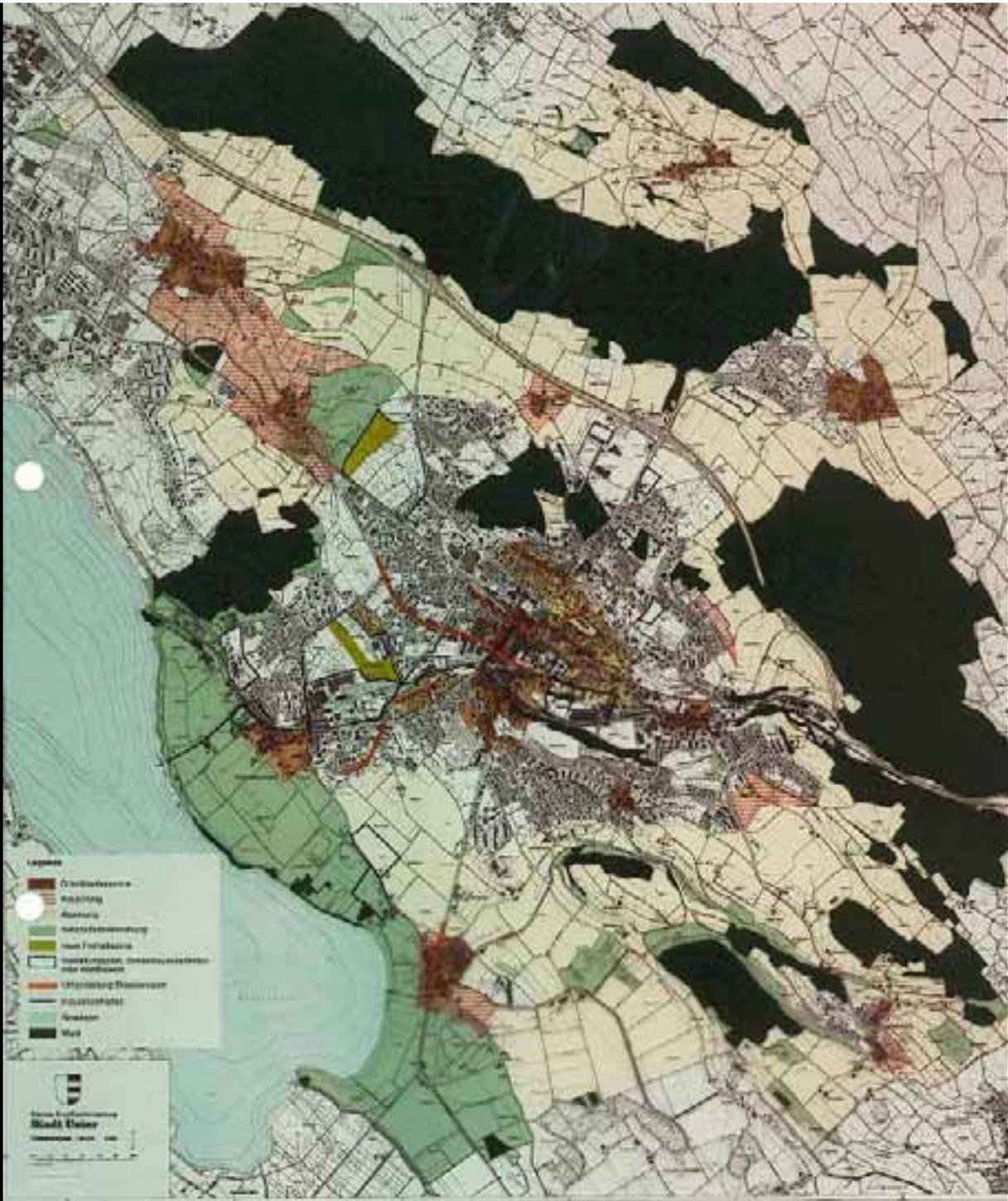
- | Grundbesitzkategorie               | Lebensqualität |
|------------------------------------|----------------|
| K1 Wohnen, Wohnbau                 | 1              |
| K2 Wohnen, Ober- und Mittelschicht | 2              |
| K3 Wohnbau                         | 3              |
- Zentrumzone
- |                              |   |
|------------------------------|---|
| Z1 Zentrumzone, 3-geschossig | 3 |
| Z2 Zentrumzone, 5-geschossig | 3 |
- Wohnzone
- |                                   |   |
|-----------------------------------|---|
| L101 Landwirtschaft, 3-geschossig | 1 |
| M101 Wohnzone, 3-geschossig       | 1 |
| M201 Wohnzone, 2-geschossig       | 1 |
| M301 Wohnzone, 2-geschossig       | 1 |
| M401 Wohnzone, 4-geschossig       | 1 |
- Wohnzone  
mit Umwandlung  
von Bauweise in 10 m x 1 m
- |                             |   |
|-----------------------------|---|
| M101 Wohnzone, 3-geschossig | 1 |
| M201 Wohnzone, 2-geschossig | 1 |
| M301 Wohnzone, 2-geschossig | 1 |
| M401 Wohnzone, 2-geschossig | 1 |
| M501 Wohnzone, 4-geschossig | 1 |
- Wohnzone  
mit Umwandlung  
von Bauweise in 10 m x 2 m
- |                             |   |
|-----------------------------|---|
| M101 Wohnzone, 3-geschossig | 1 |
| M201 Wohnzone, 2-geschossig | 1 |
| M301 Wohnzone, 2-geschossig | 1 |
| M401 Wohnzone, 4-geschossig | 1 |
- Arbeitszone
- |                               |   |
|-------------------------------|---|
| A1 Gewerbezone, 2-geschossig  | 1 |
| A2 Gewerbezone, 3-geschossig  | 1 |
| A3 Industrielle, 4-geschossig | 1 |
| A4 Industrielle, 5-geschossig | 1 |
- DA Zone für öffentliche Bauten  
und Anlagen
- |                          |   |
|--------------------------|---|
| D1 Entwicklungs-Funktion | 1 |
| D2 Parkzone              | 1 |
| D3 Freizeitzone          | 1 |
- Nachfolgende Parzellenverteilung  
Nachfolgende Grundbesitzkategorie  
Nachfolgende Grundbesitzkategorie  
Parzellen mit Übergangsbereich  
Parzellen mit Übergangsbereich  
Öffentliche Zonen der Landwirtschaft  
Nutzung (Bauweise / Baugruppe)
- L1 Landwirtschaftzone  
(Landwirtschaft)
- Vor der Zonierung ungenutzt  
Wald  
Gewässer

Historische Luftaufnahme

# Zonenplan 1984







**120 ha ausgezont**  
**80 ha Reservezone**  
**130 ha naturnahe Fläche**  
**1200 Bäume**  
**5 km Hecken**

**Wakkerpreis 2001**

zielt auf drei Schwerpunkte:

Im Gebiet Loren sollen Arbeitsplätze entstehen. Der Gestaltungsplan liegt vor, allerdings sind momentan noch Einsprachen dagegen hängig.

# Schwerpunkte

Hohfuren

Das Gebiet Hohfuren ist für die Wohnnutzung vorgesehen. Gleichzeitig strebt der Stadtrat hier ein Bildungszentrum mit Berufsschulen, Weiterbildungsmöglichkeiten und Mittelschule an. Die planerische Entwicklung ist weit fortgeschritten. Die letzten Wohngebiete werden nächstens erschlossen.

# der

# Stadtentwicklung

Noch nicht zufrieden mit dem Status quo. Für die Entwicklung sind neue Impulse dringender notwendig.

# 1985 - 1995

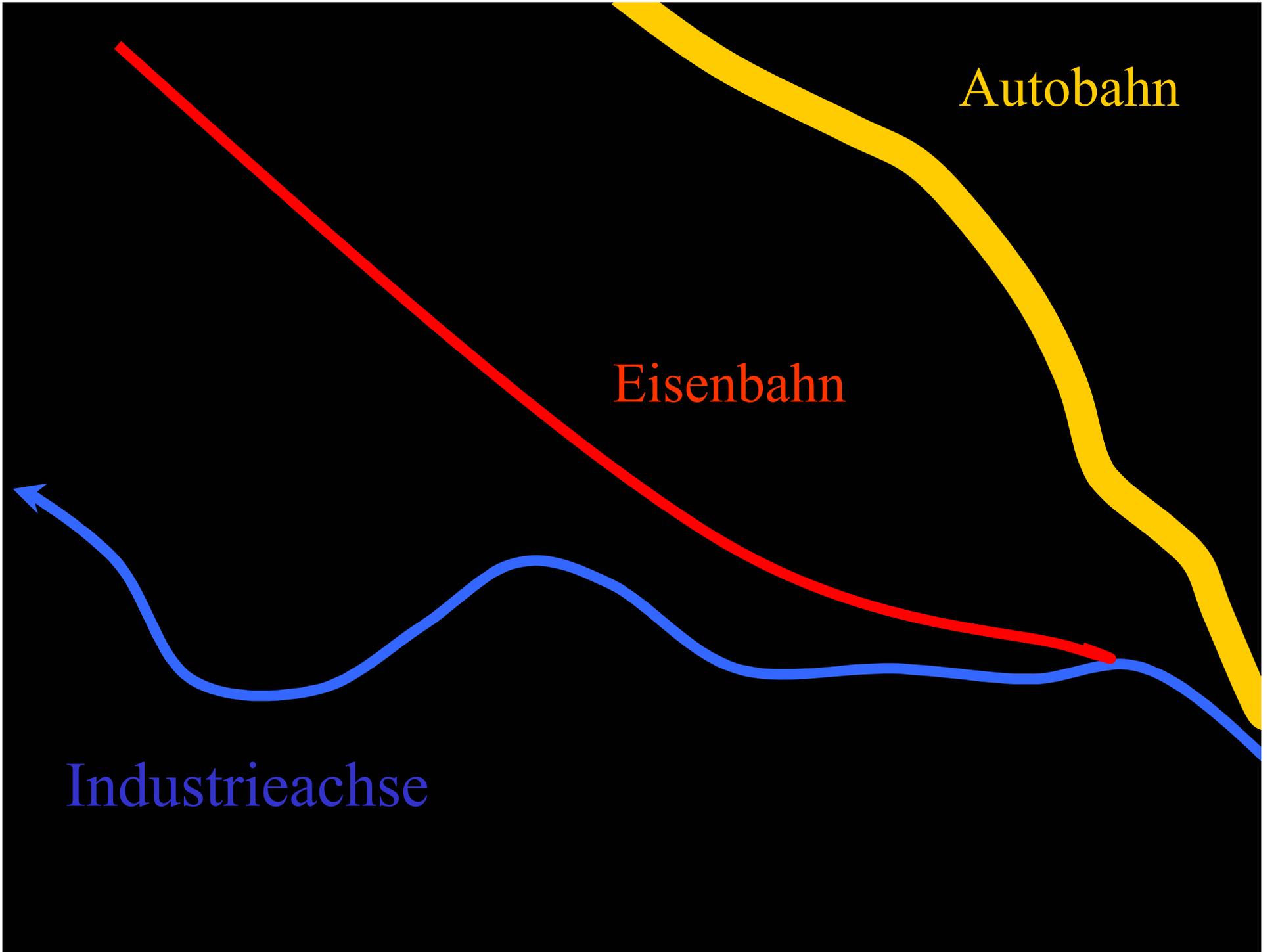


- 
- **1981** Fr. **8'536'000** **Neugestaltung BH**
  - **1988** Fr. **1'455'000** **Fussgängerfreundl**
  - **1993** Fr. **1'653'000** **Bushof**
  - **1993** Fr. **317'000** **Bankstrasse West**
  - **1994** Fr. **610'000** **Dammstrasse**
  - **1997** Fr. **63'000** **Tannenzaunstr.**
  - **1998** Fr. **850'000** **Velopark**
  - **1998** Fr. **530'000** **Bankstrasse Ost**

• **Total 14 Mio.**





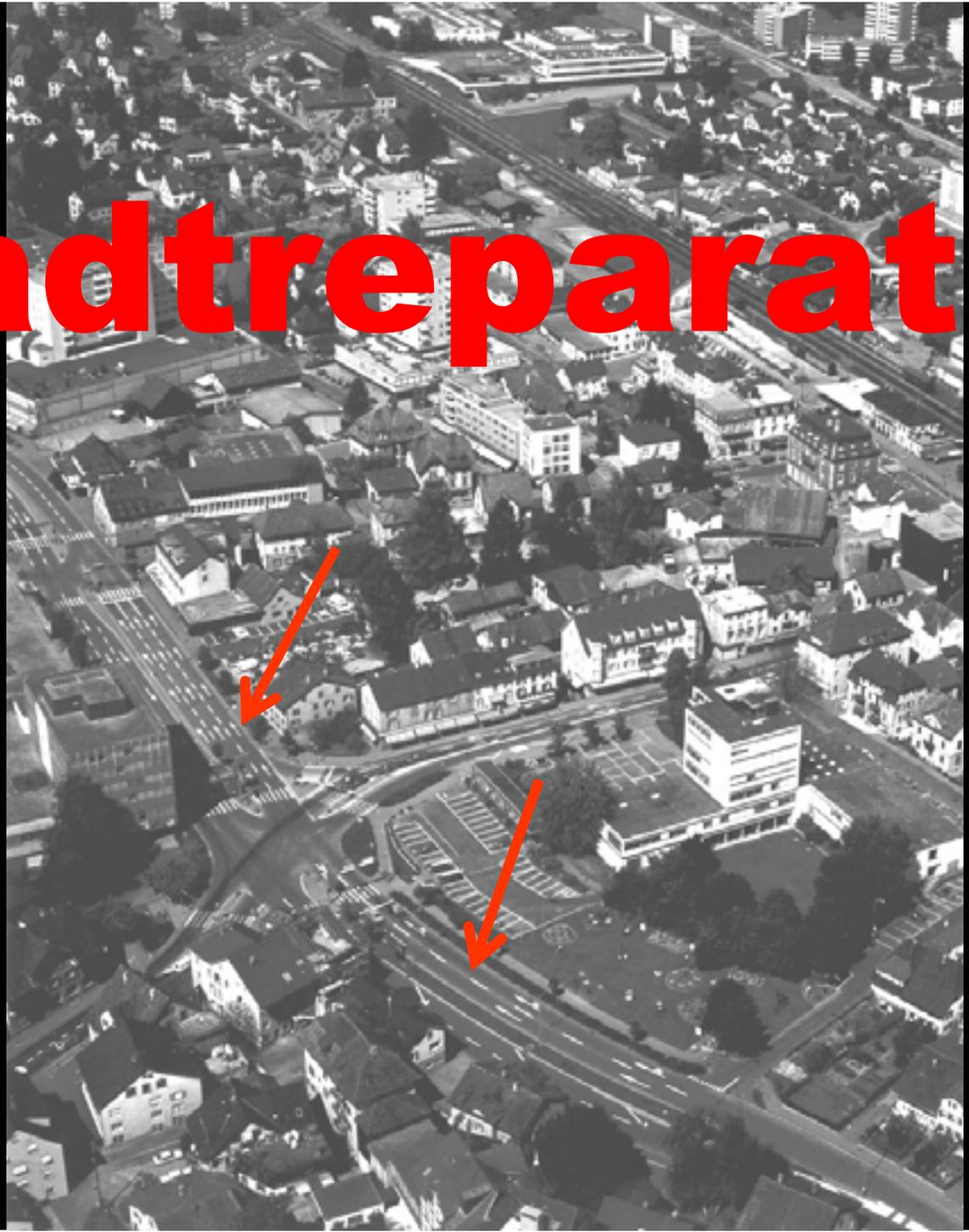


Autobahn

Eisenbahn

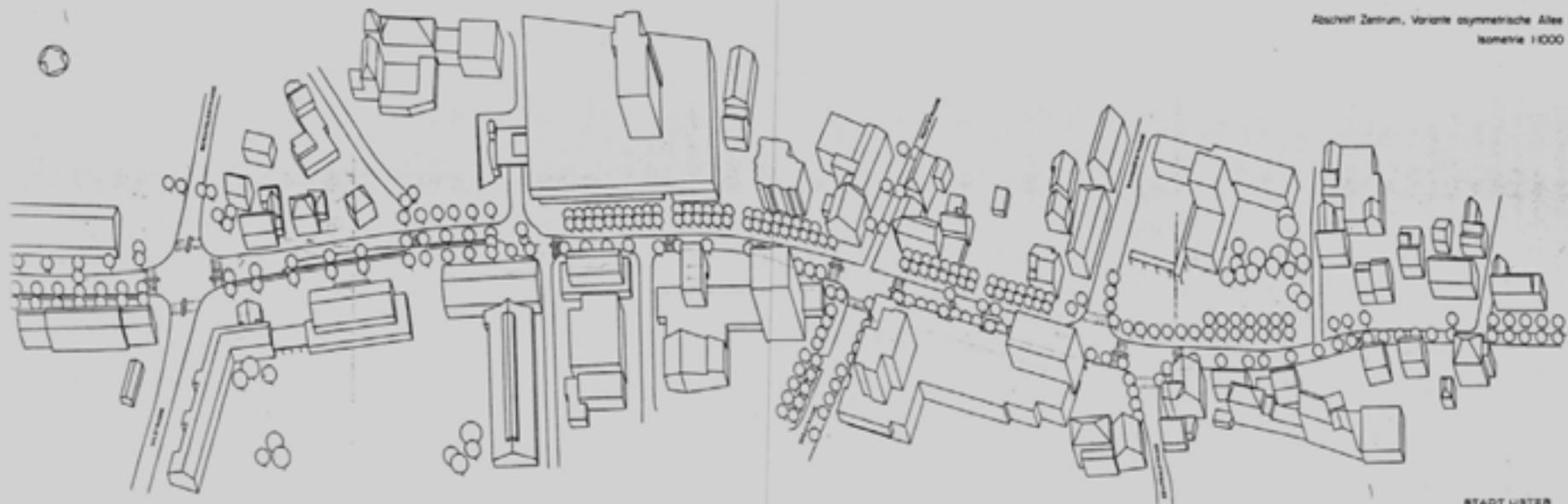
Industrieachse

# Stadtreparation



Stadtplan - Teil zu städtebaulicher Struktur

Abschnitt Zentrum, Variante asymmetrische Allee  
Skizze 1:1000



STADT USTER  
Abteilung Planung  
1970









802540000



# Kreisel vor Ausbau



# Kreiselbrunnen







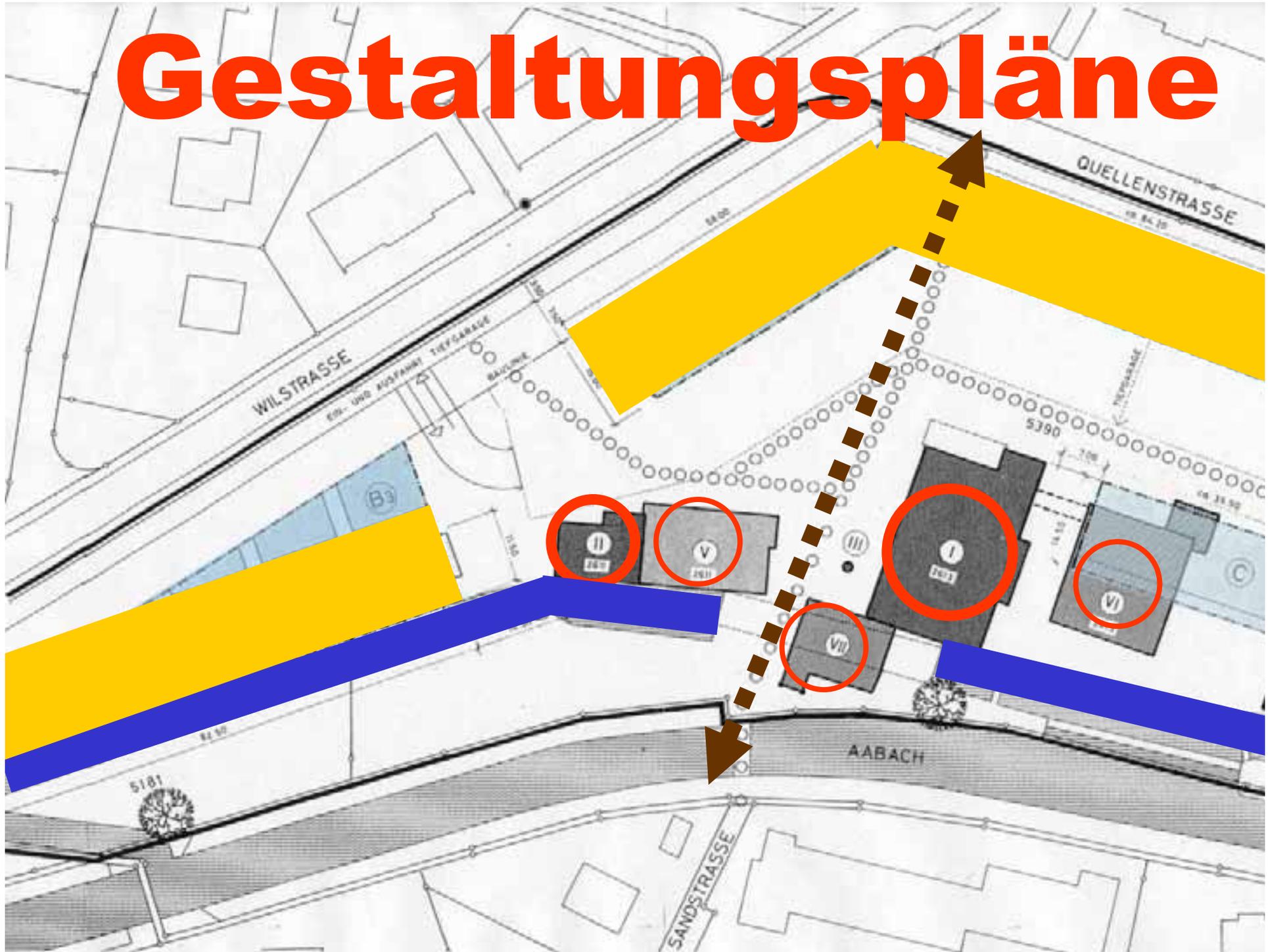


**vom  
Untergang  
der  
Textilindustrie**



**Industrieachse**

# Gestaltungspläne

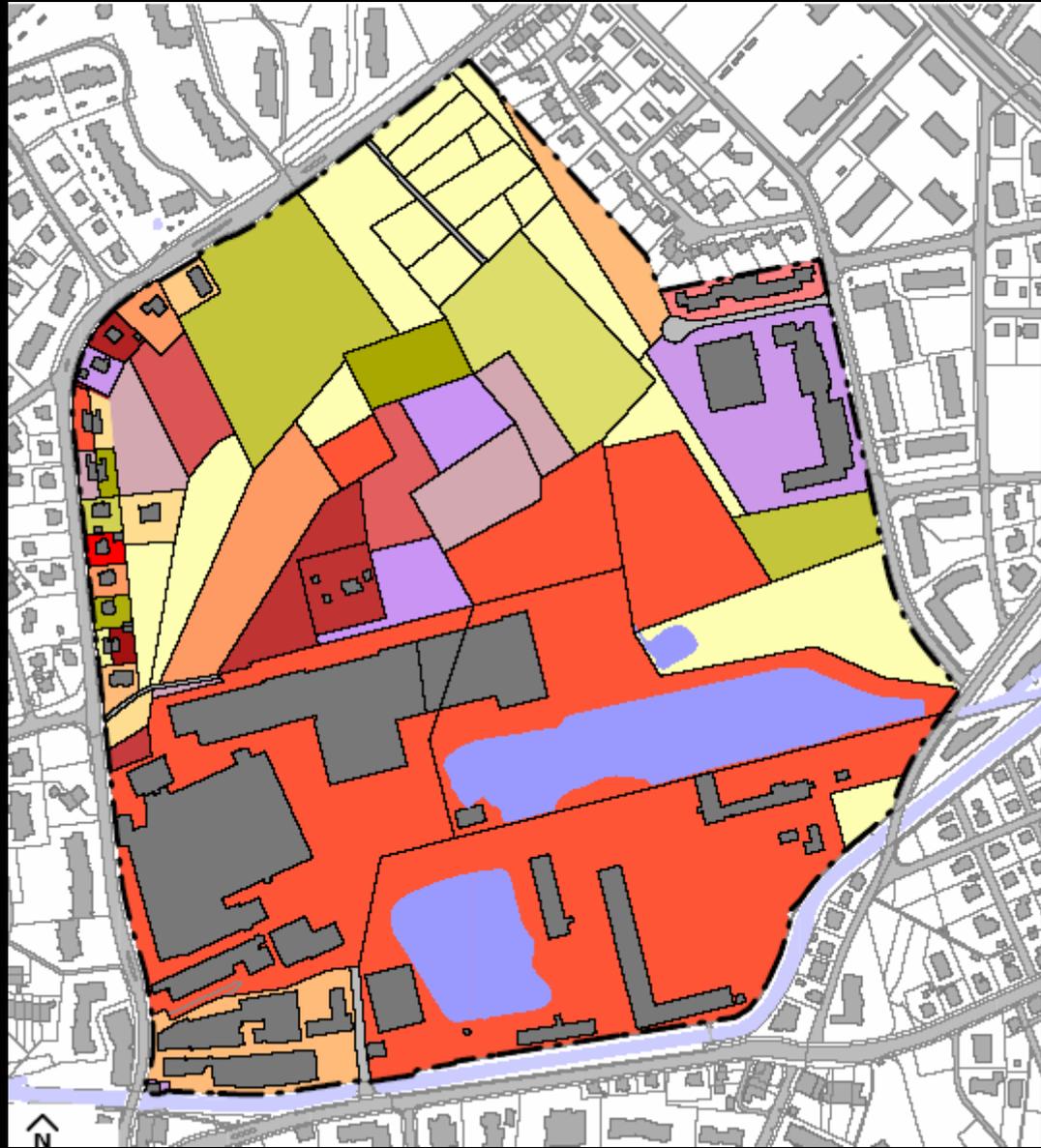


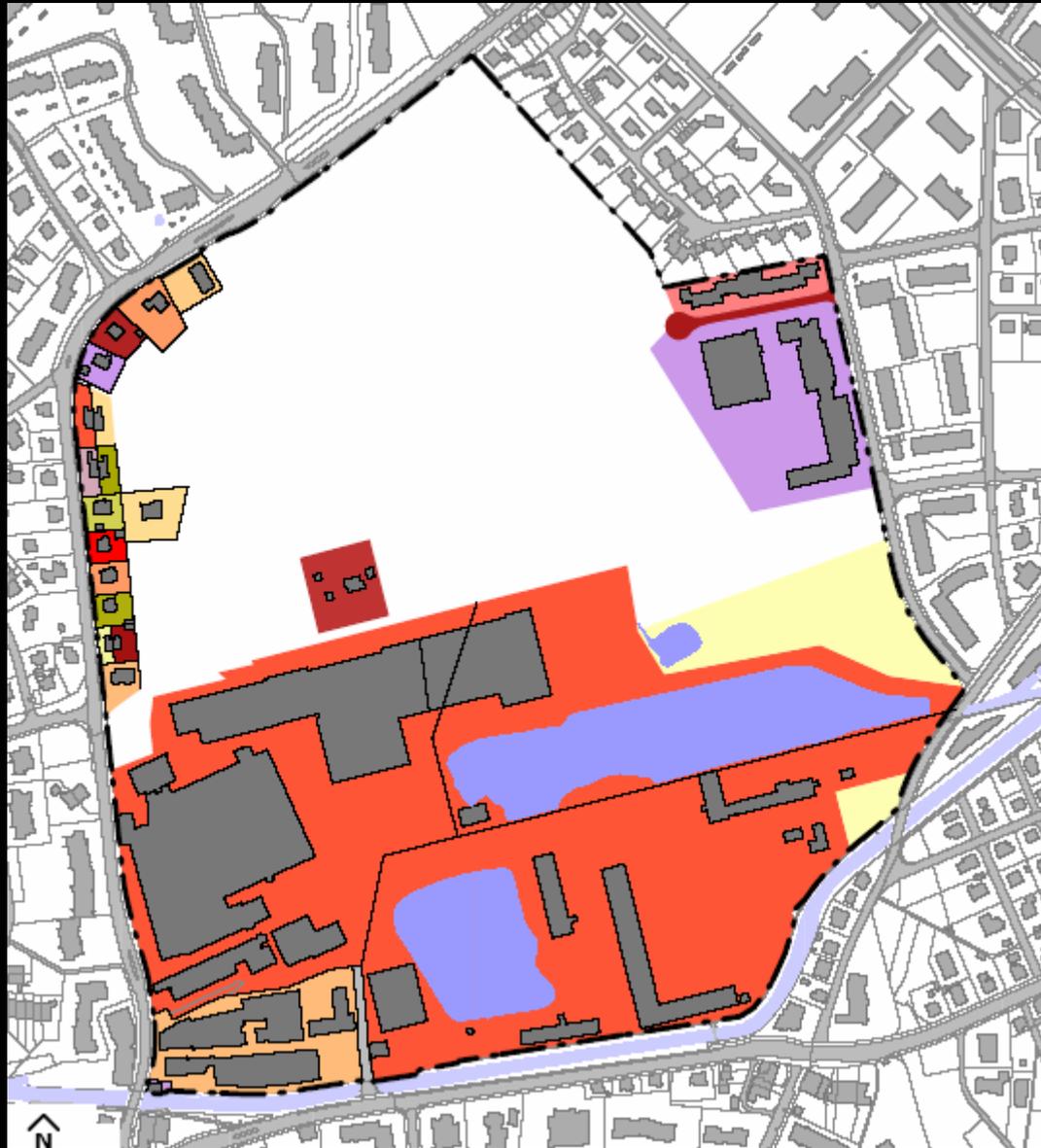


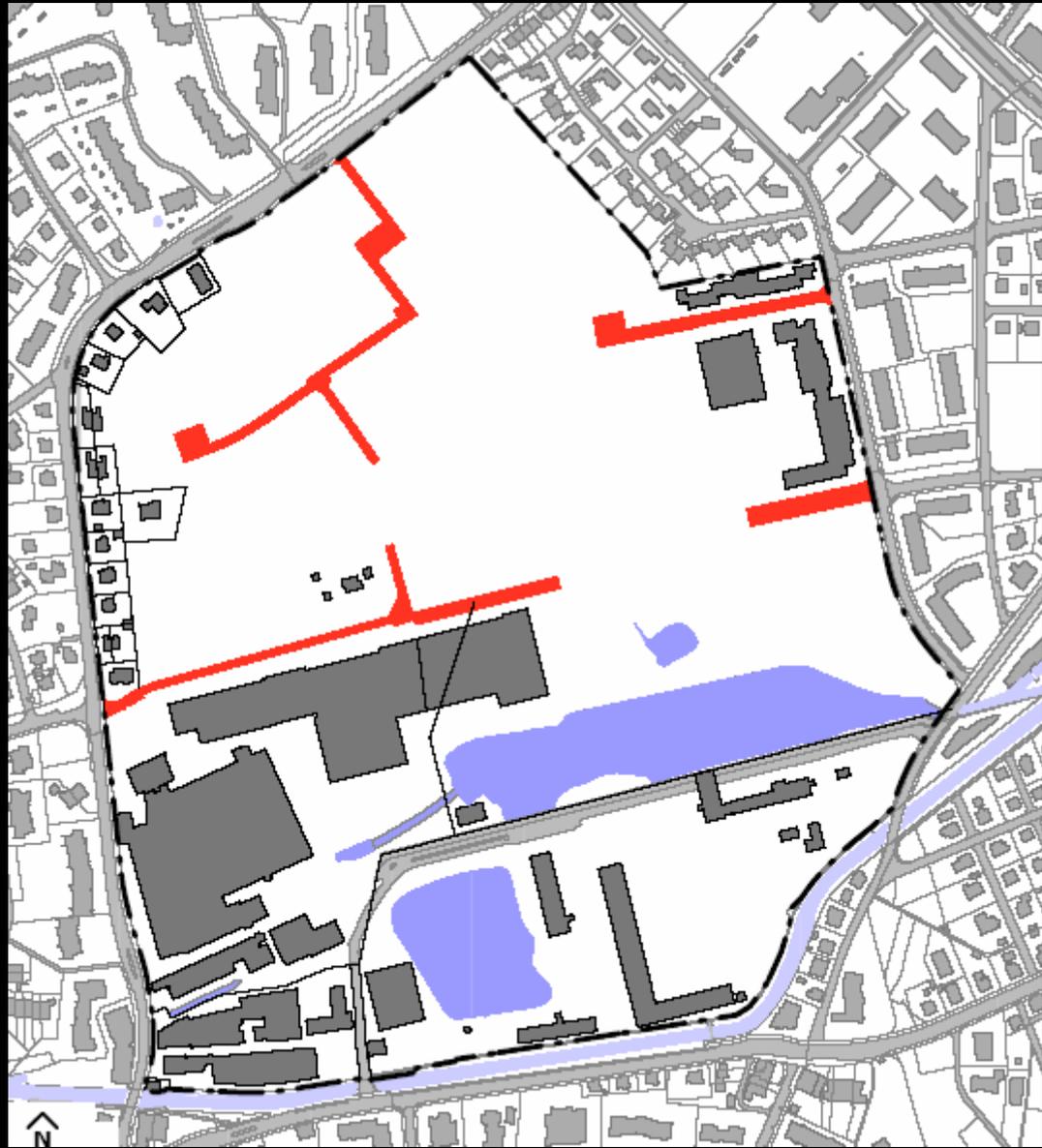


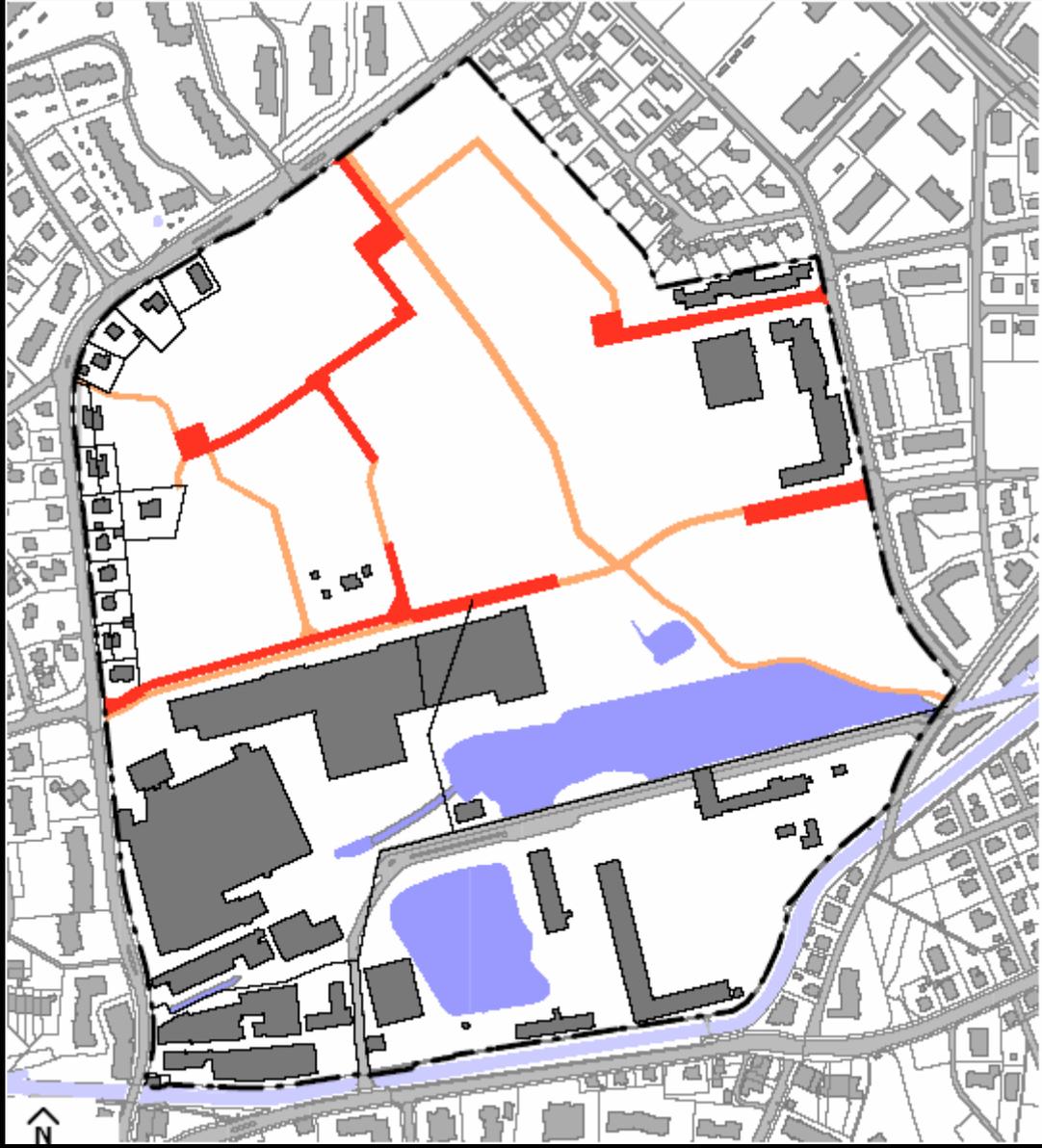
# Bauen auf der grünen Wiese Hohfuren

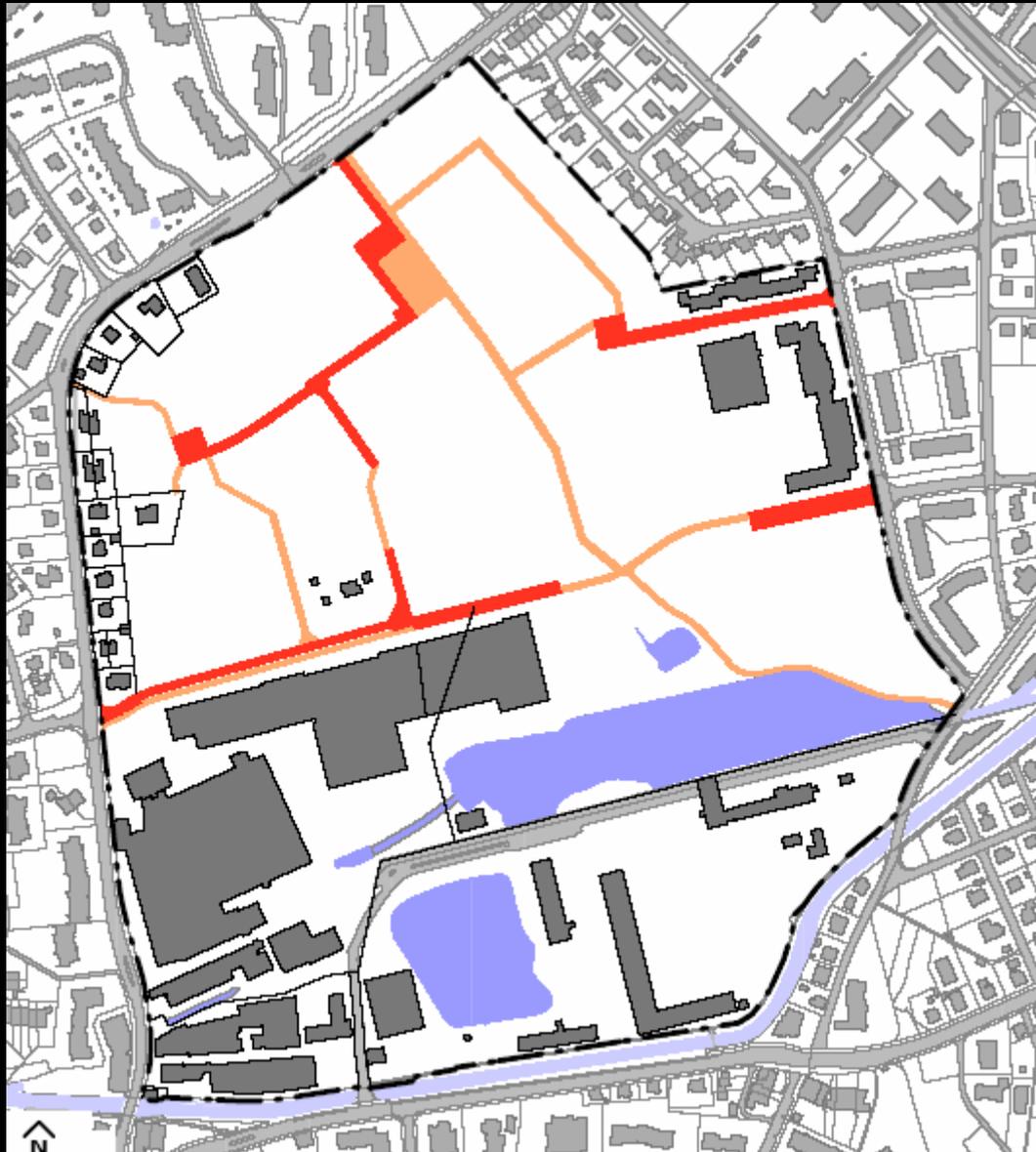


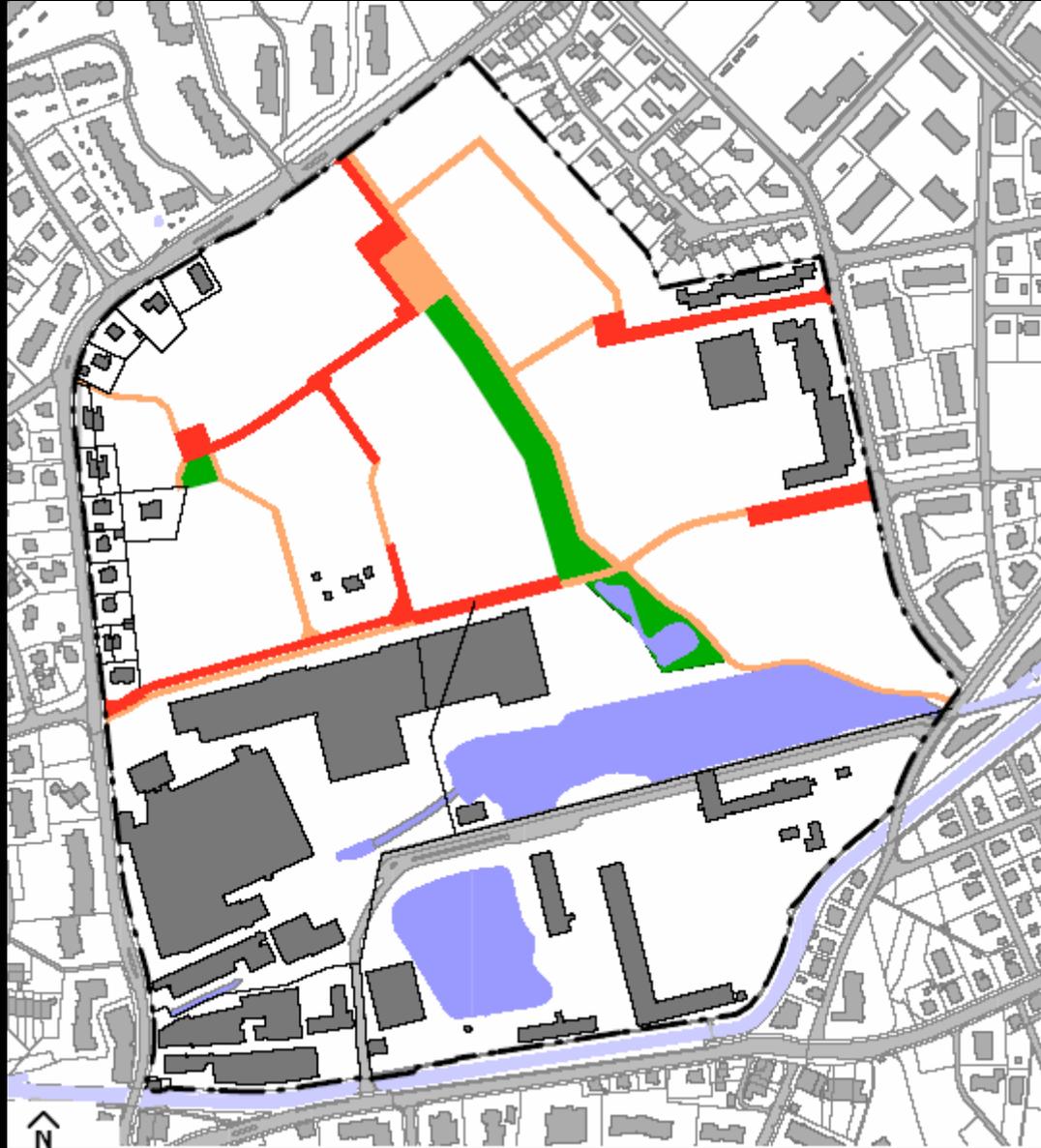


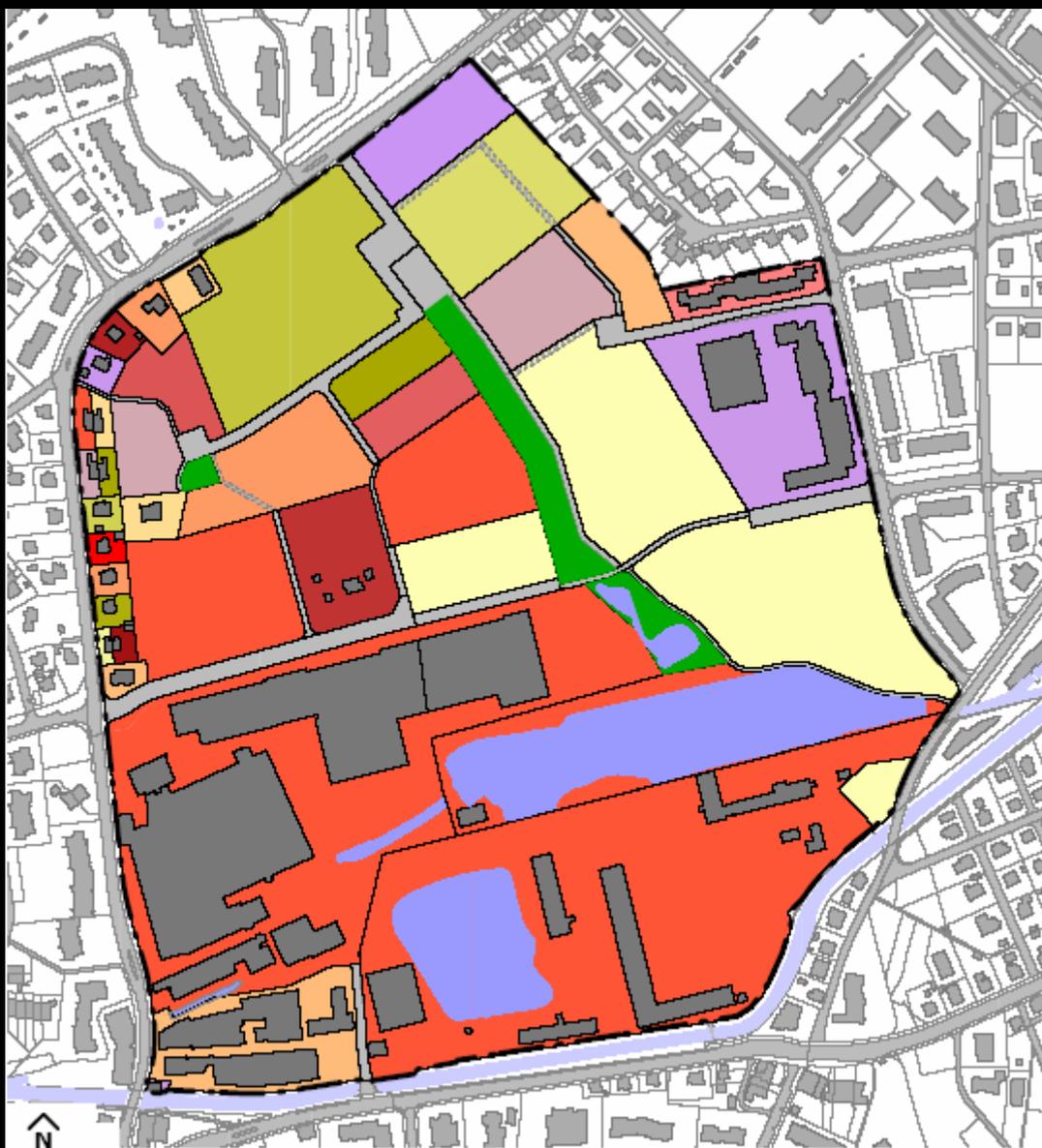


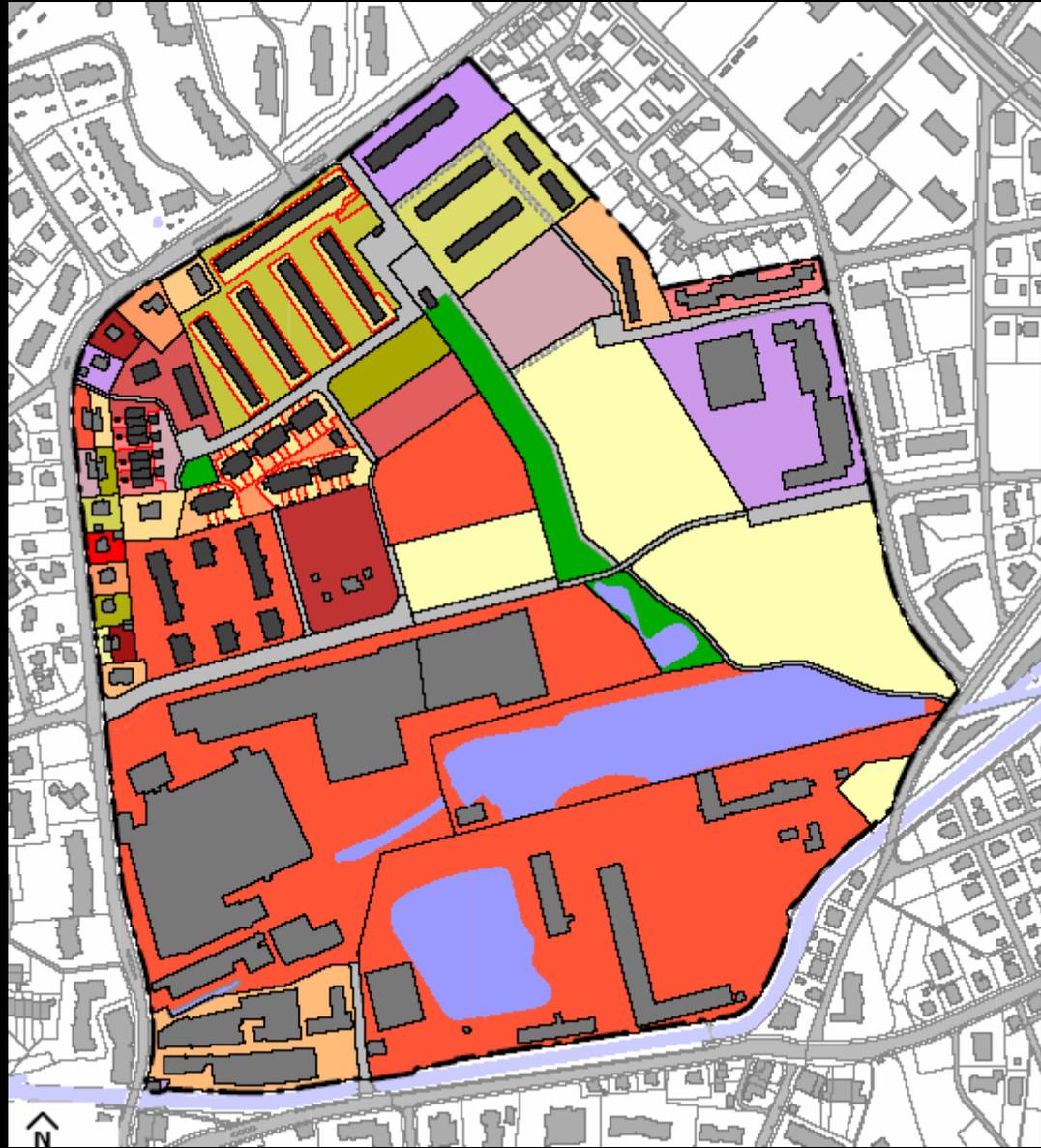
















# Freiraumkonzept

# Arbeiten in der Loren

- Quartierplan-Perimeter
- Naturschutzgebiet Werriker-/Glattenri
- 1/2/3 Meter Grundwasser: linie gleicher Flurabstar Grundwasserspiegel bei Mittelwasser
- «Pufferzone»
- Feuchtgebiet Brandschänki
- Grünkorridore
- Doppelallee Oberlandstrasse
- Baumbepflanzung Lorenstrasse
- Quartierpark
- Erholungsnutzung möglich, z.B. Tennisplätze

- A Bachausdöhlung
- B neuer Weiher
- C Aufschüttung
- D Fusswegverbindur
- E provisorisch nutzbr Freiflächen,



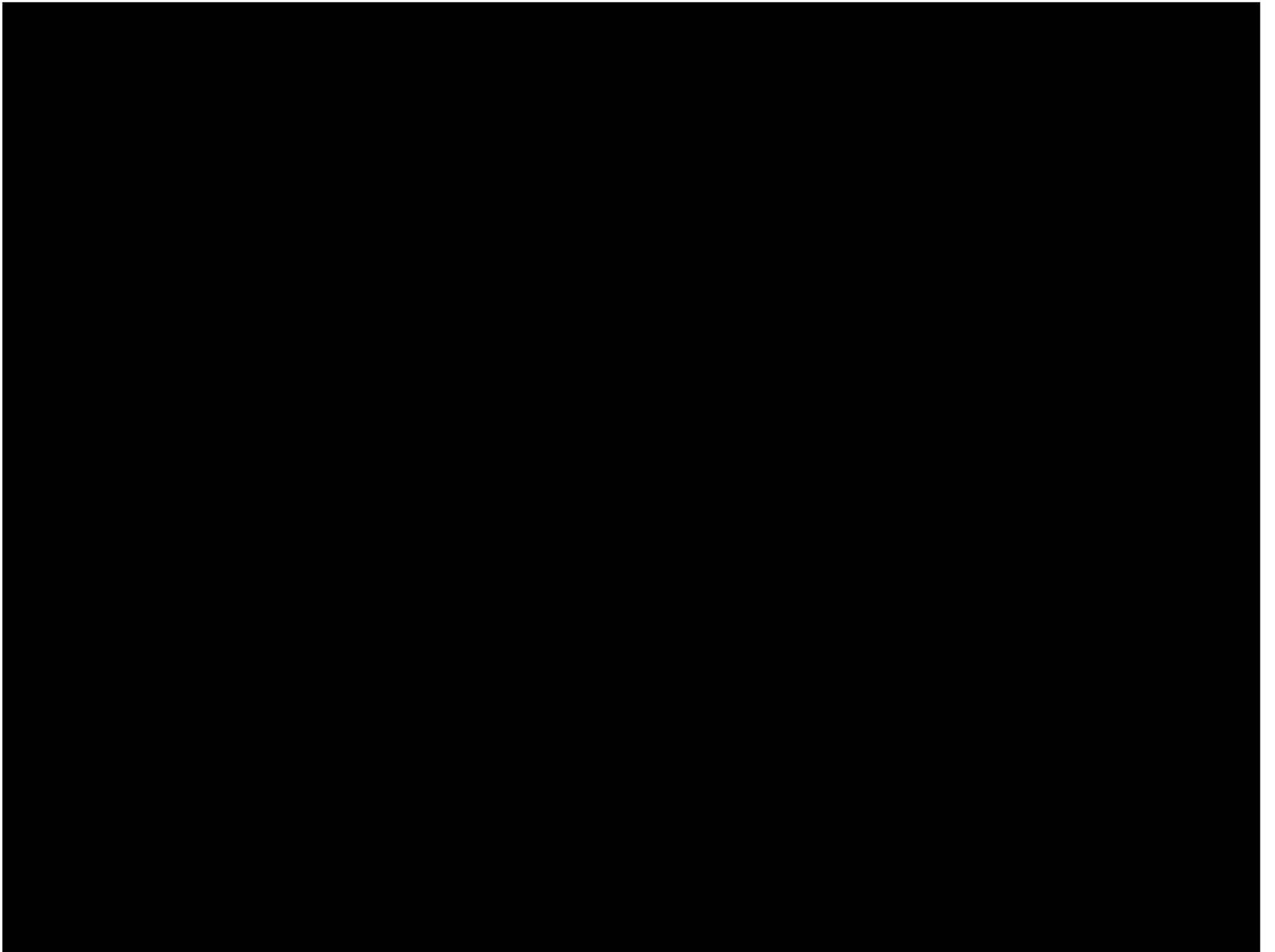
# Loren



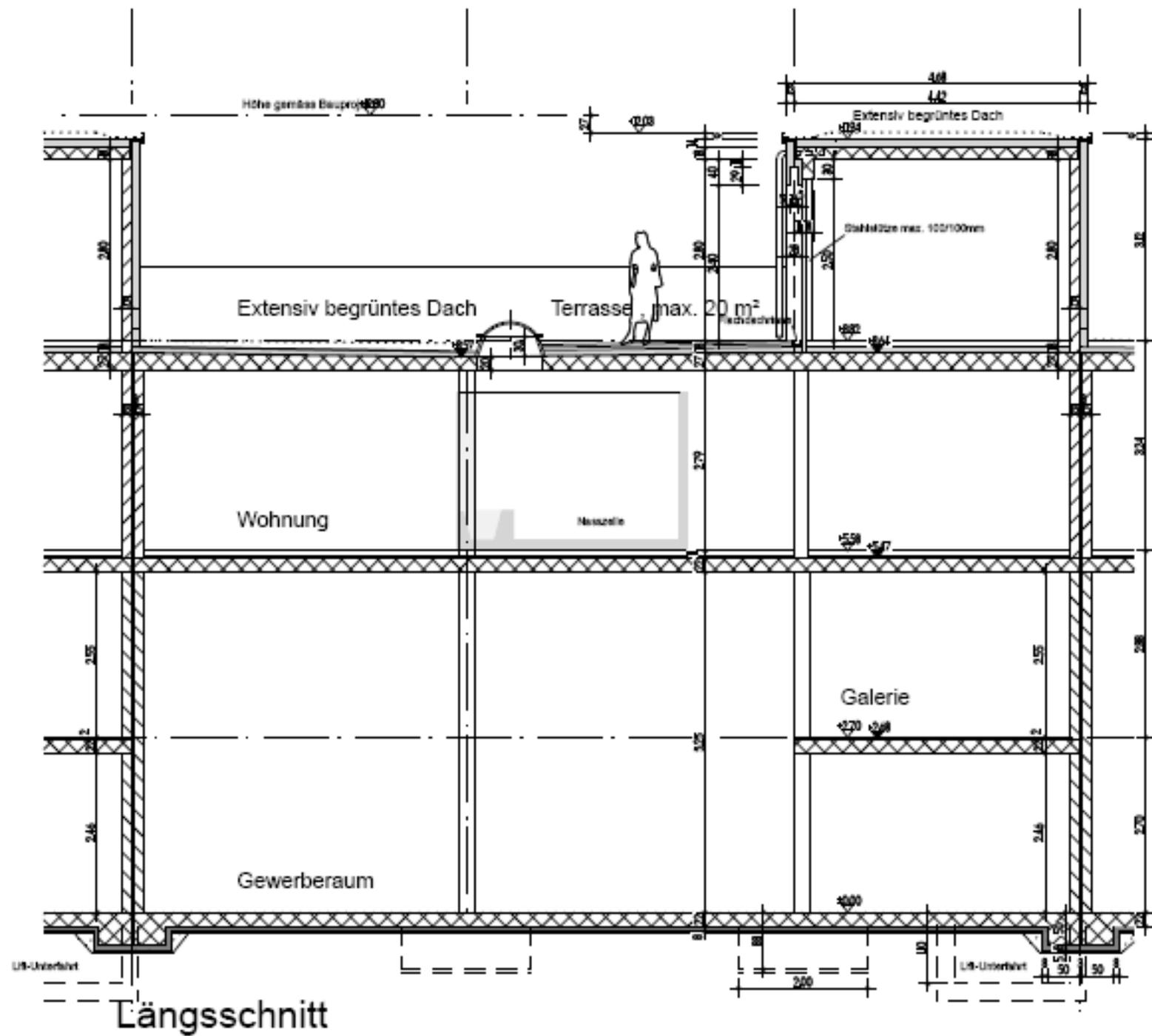








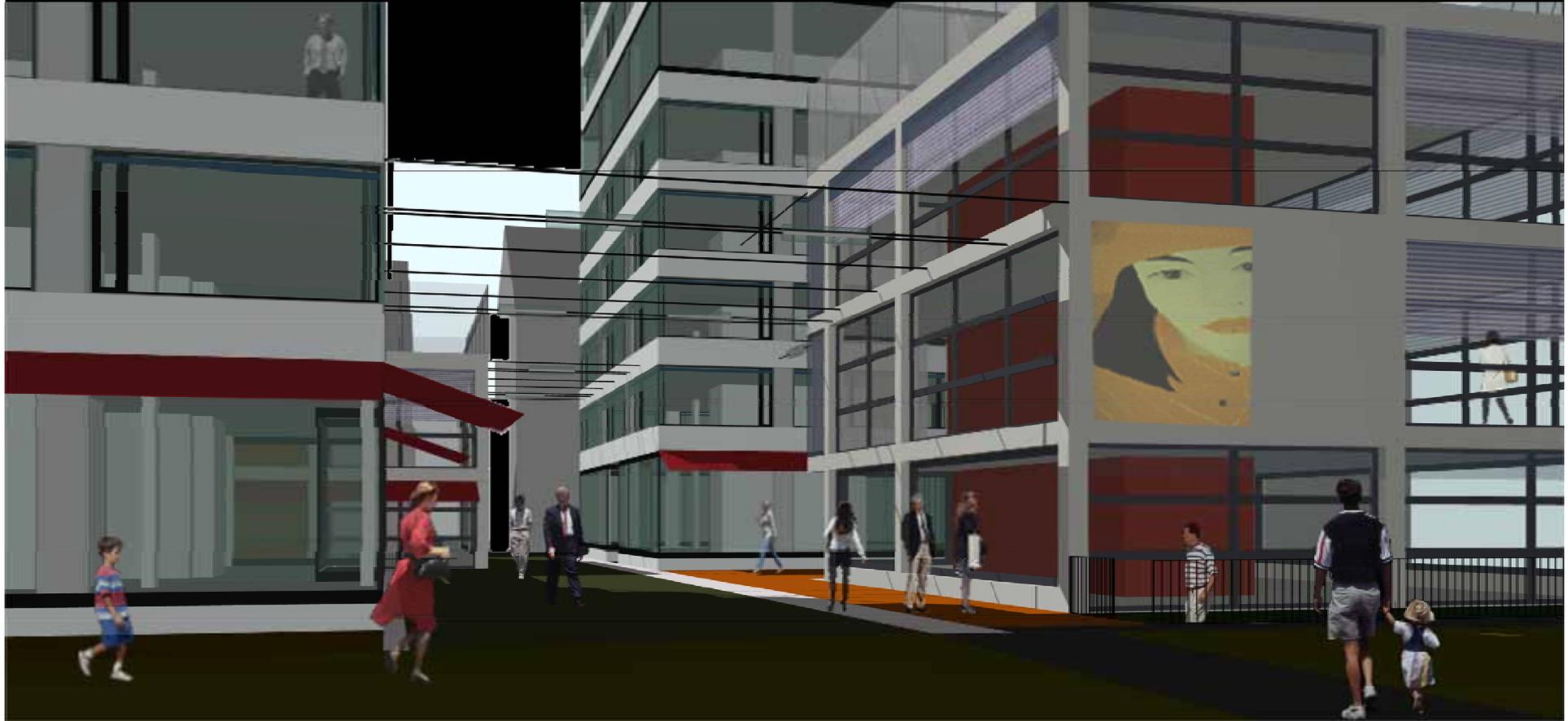




# die Mitte



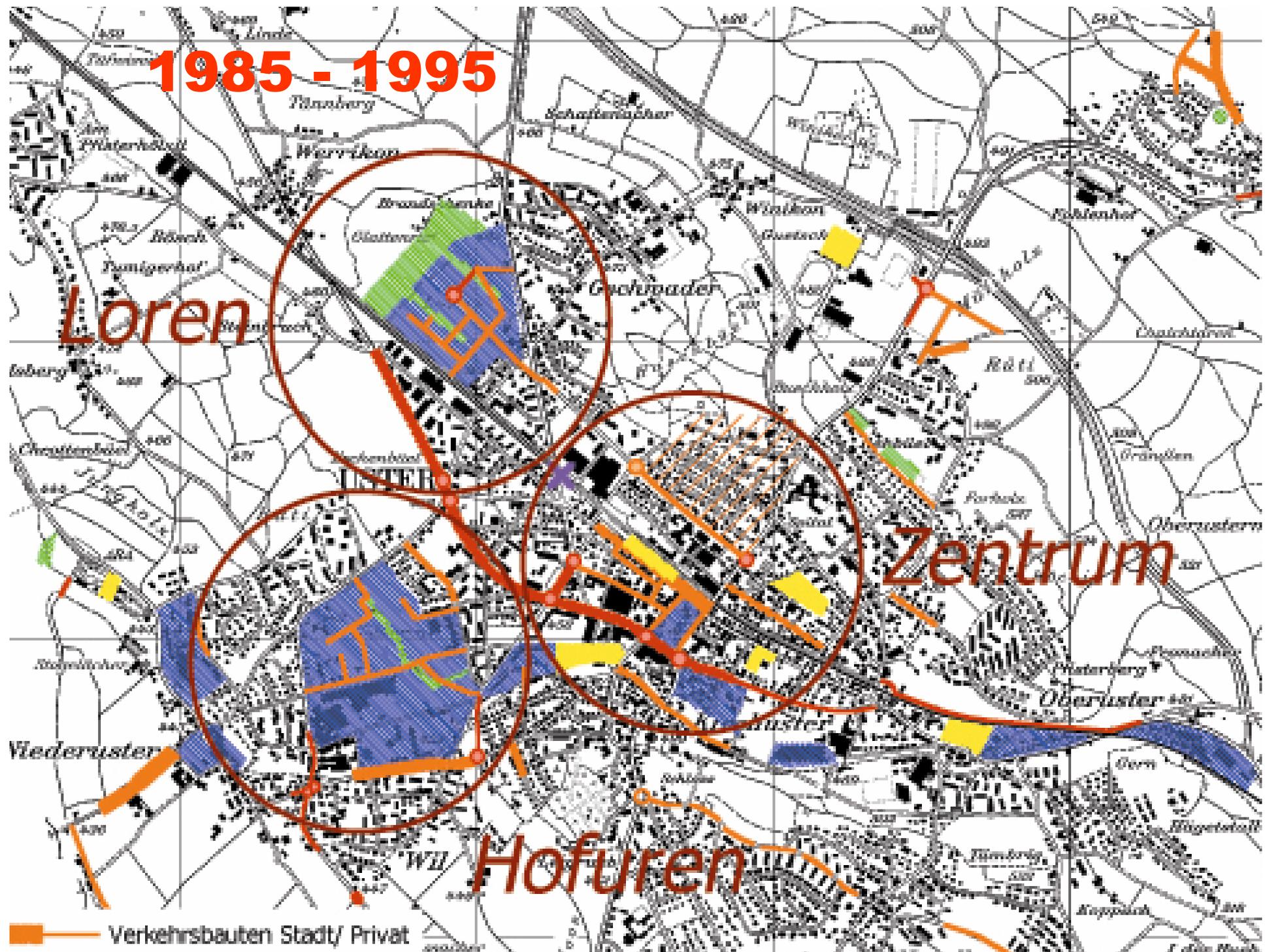
# Kern Uster







1985 - 1995



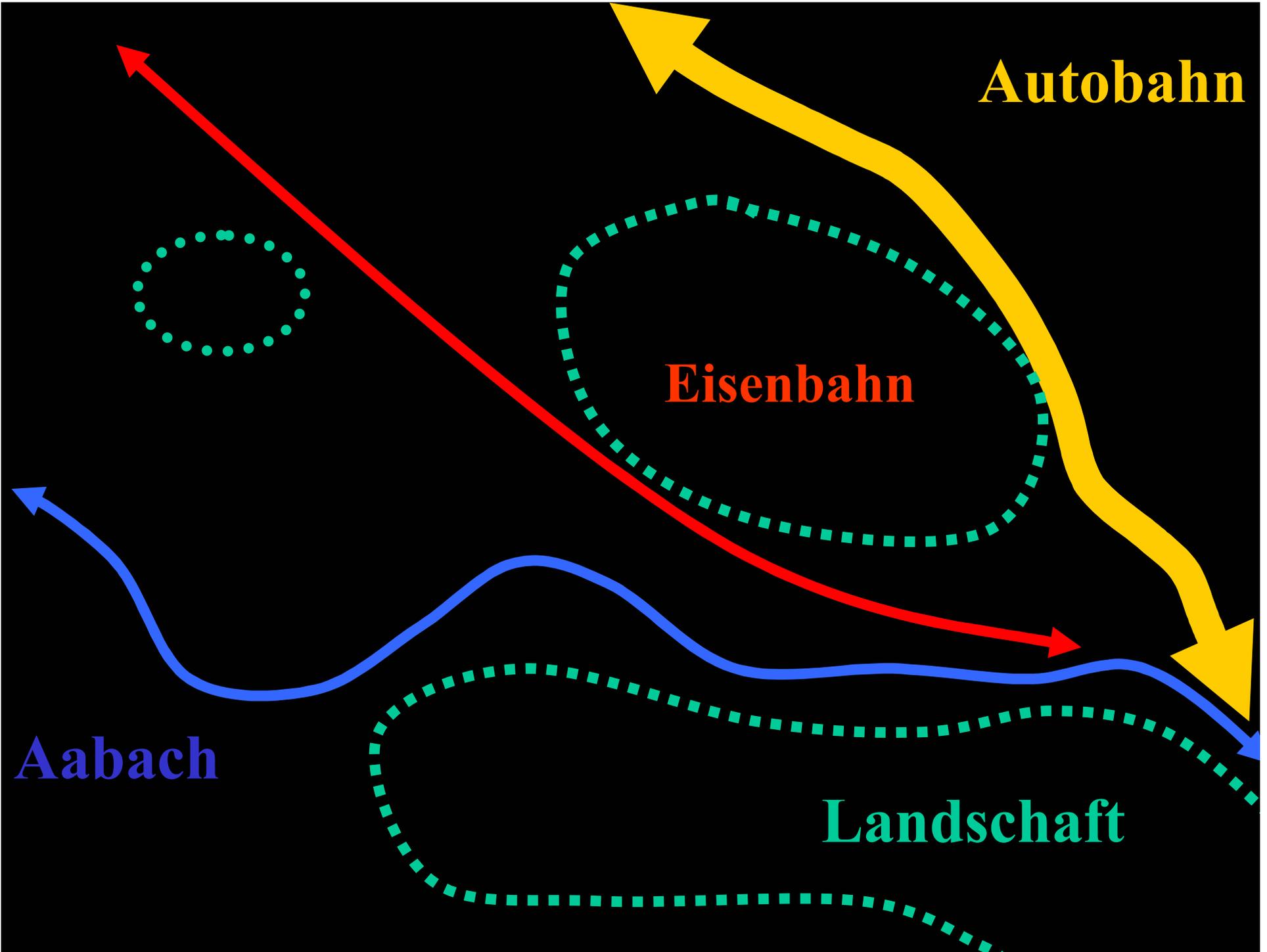
**die**

**Zukunft**



**grabe wo Du stehst**





# Strategie

A scenic view of a town with a large green field in the foreground and a cityscape in the background. The text is overlaid on the image.

**Uster - Wohnstadt mit Lebensqualität  
und  
Entwicklungspotential für Unternehmen**



**Uster**

**auf**

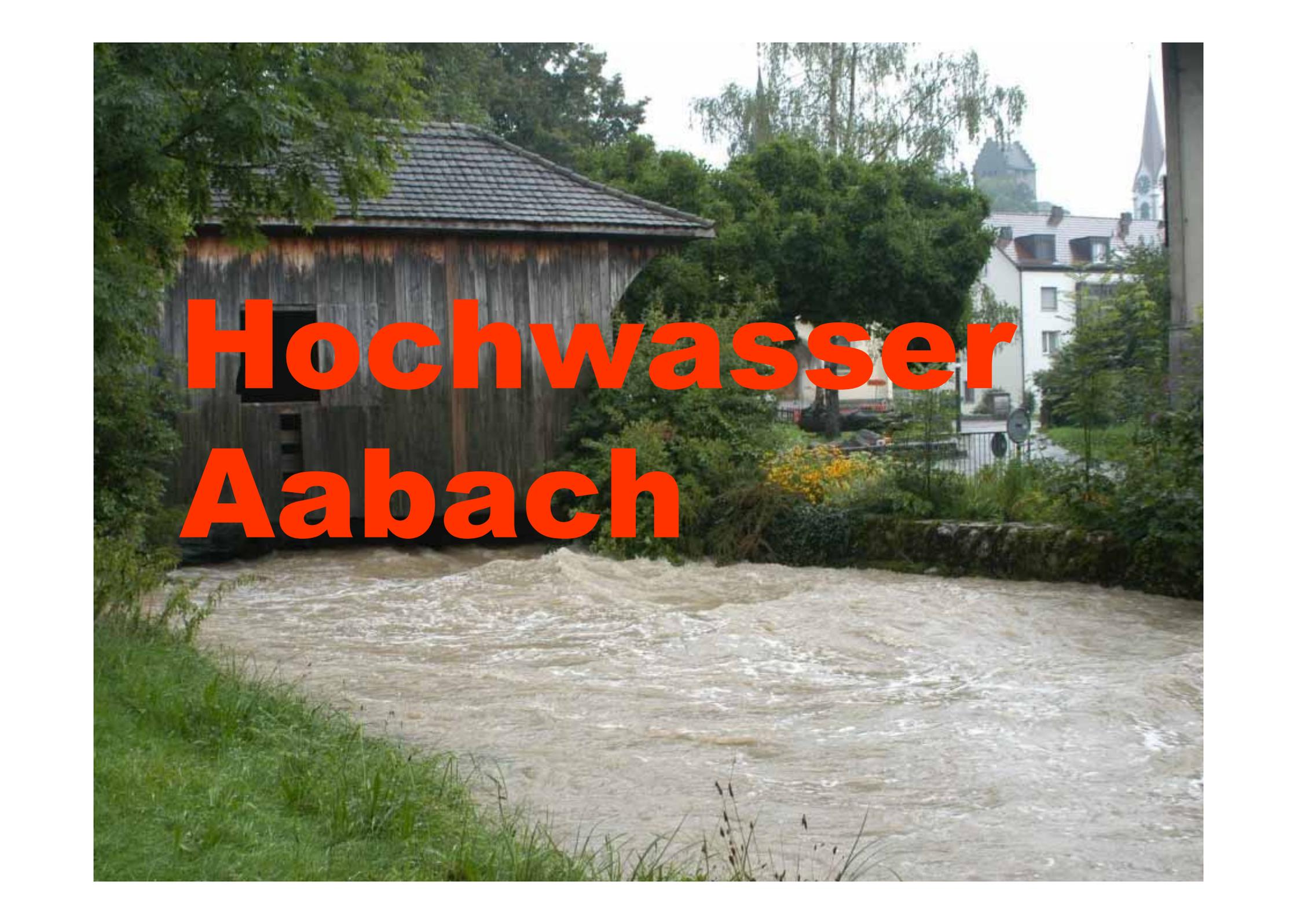
**Achse**



# Investitionsrechnung

Einnahmenüberschussrechnung

	B1	B2	B3
Grossriete ...		Moos ...	Holderächer
6.0		7.0	-
liessung	11'424'000		167'000
Investitionen			
Investitionen			
	11'000'000	-	
	1'500'000	-	
<b>Einnahmen</b>			
- Grundstüc	14'021'000	3'227'000	4'251'000
<b>Total Ausgaben</b>	<b>23'924'000</b>	<b>4'566'311</b>	-
<b>Total Ausgaben</b>			-
<b>Total Einnahr</b>	<b>14'021'000</b>		<b>4'251'000</b>
<b>Total Einnahr</b>			<b>4.3</b>
<b>Nettoinvestiti</b>	<b>9'903'000</b>		
<b>Nettoinvestiti</b>	<b>9.9</b>		
<b>Nettoinvestiti</b>	<b>5'348</b>		<b>1.8</b>



# Hochwasser Aabach

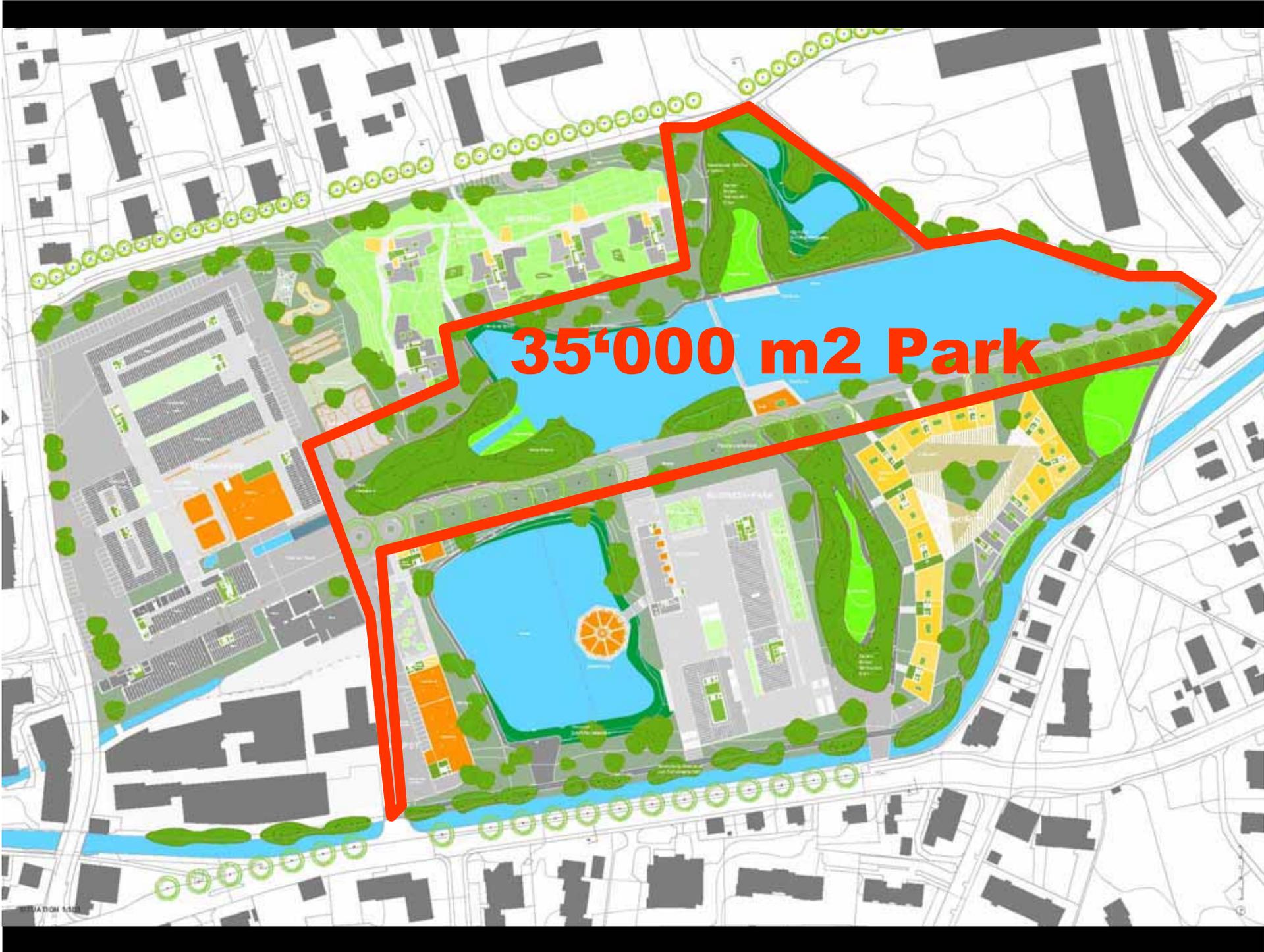
# Programm der städtebaulichen Entwicklungsachsen





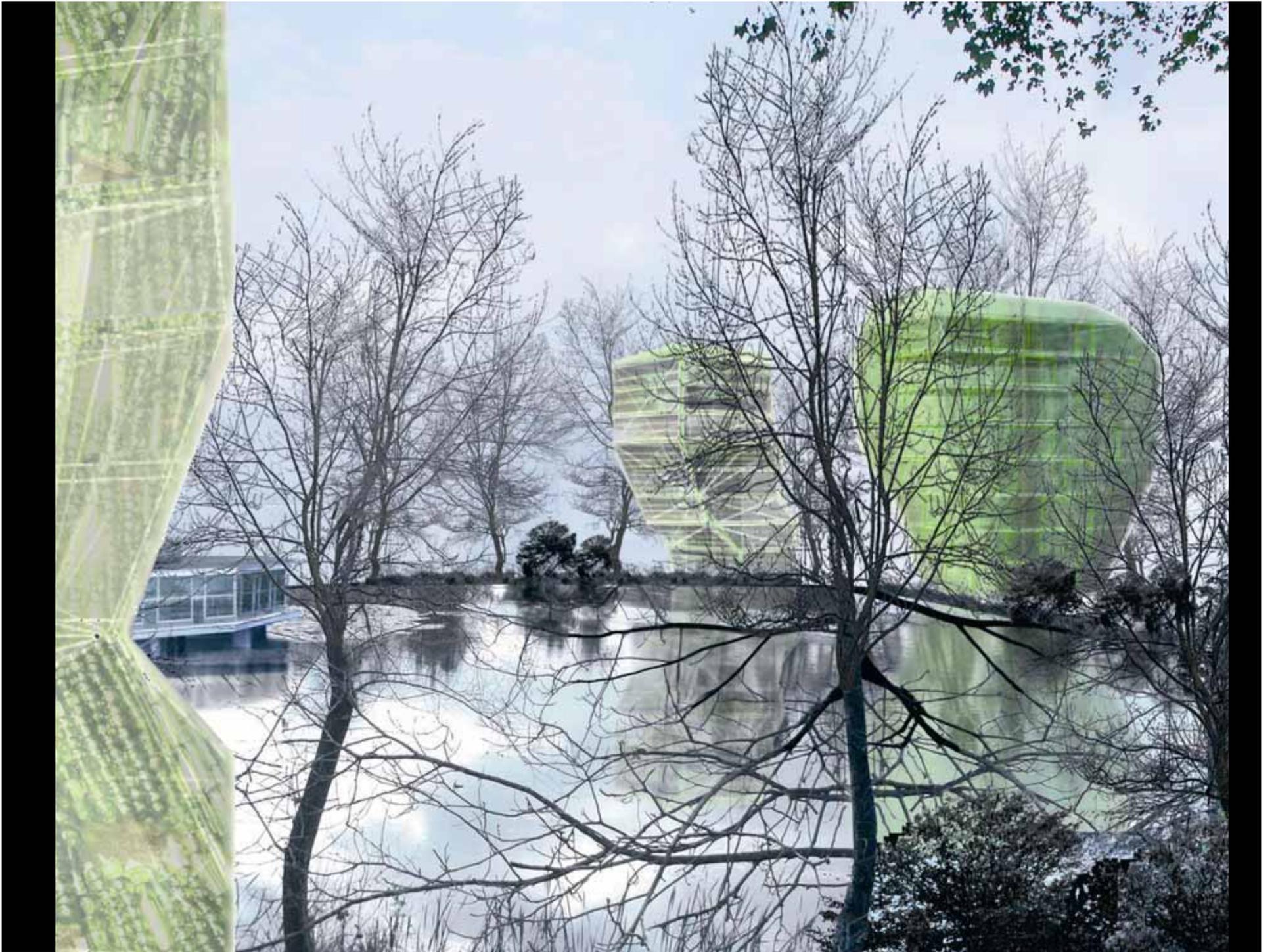
# Zellweger-Luwa





**35'000 m2 Park**











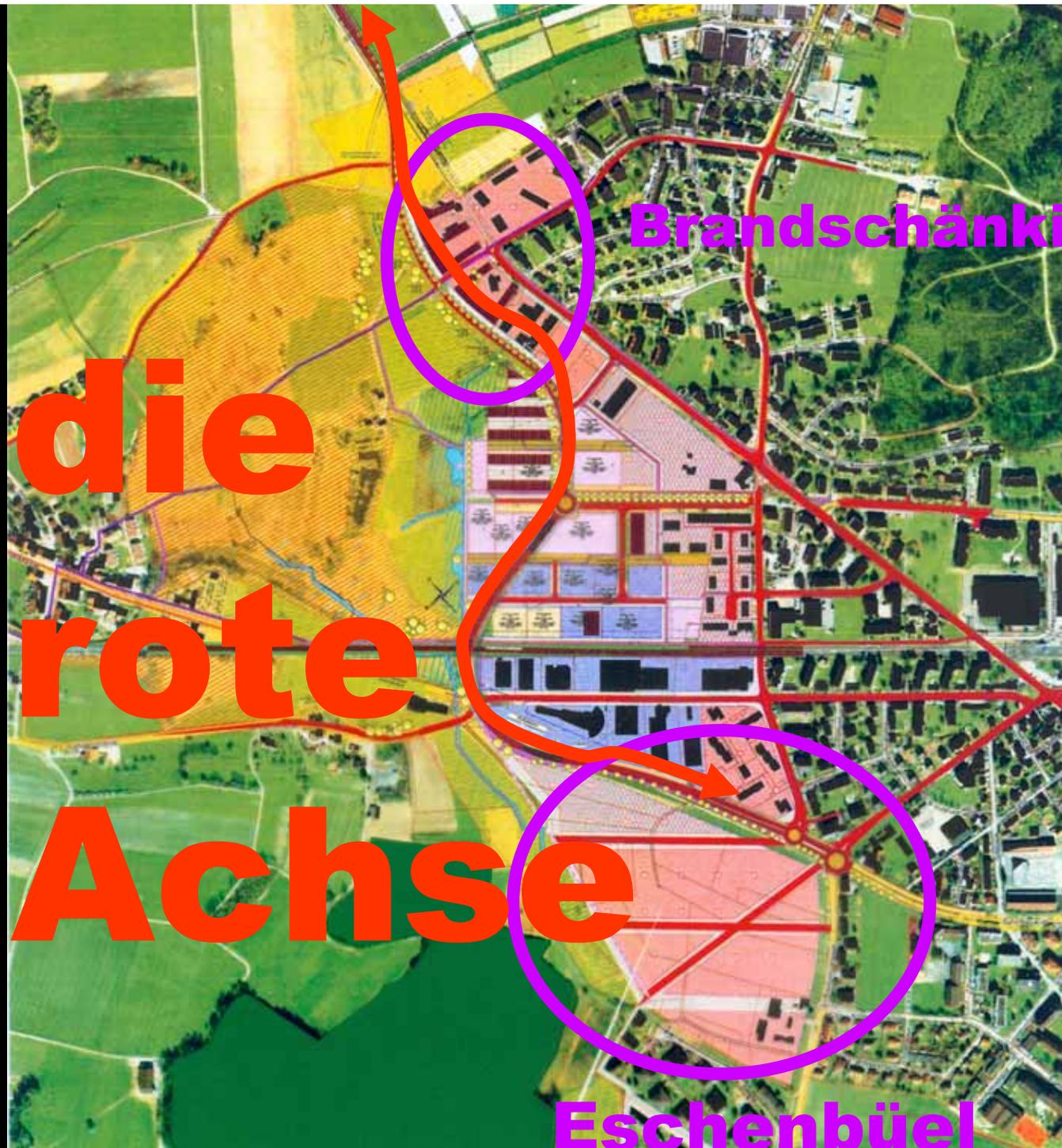
# Stadtpark











Brandschänki

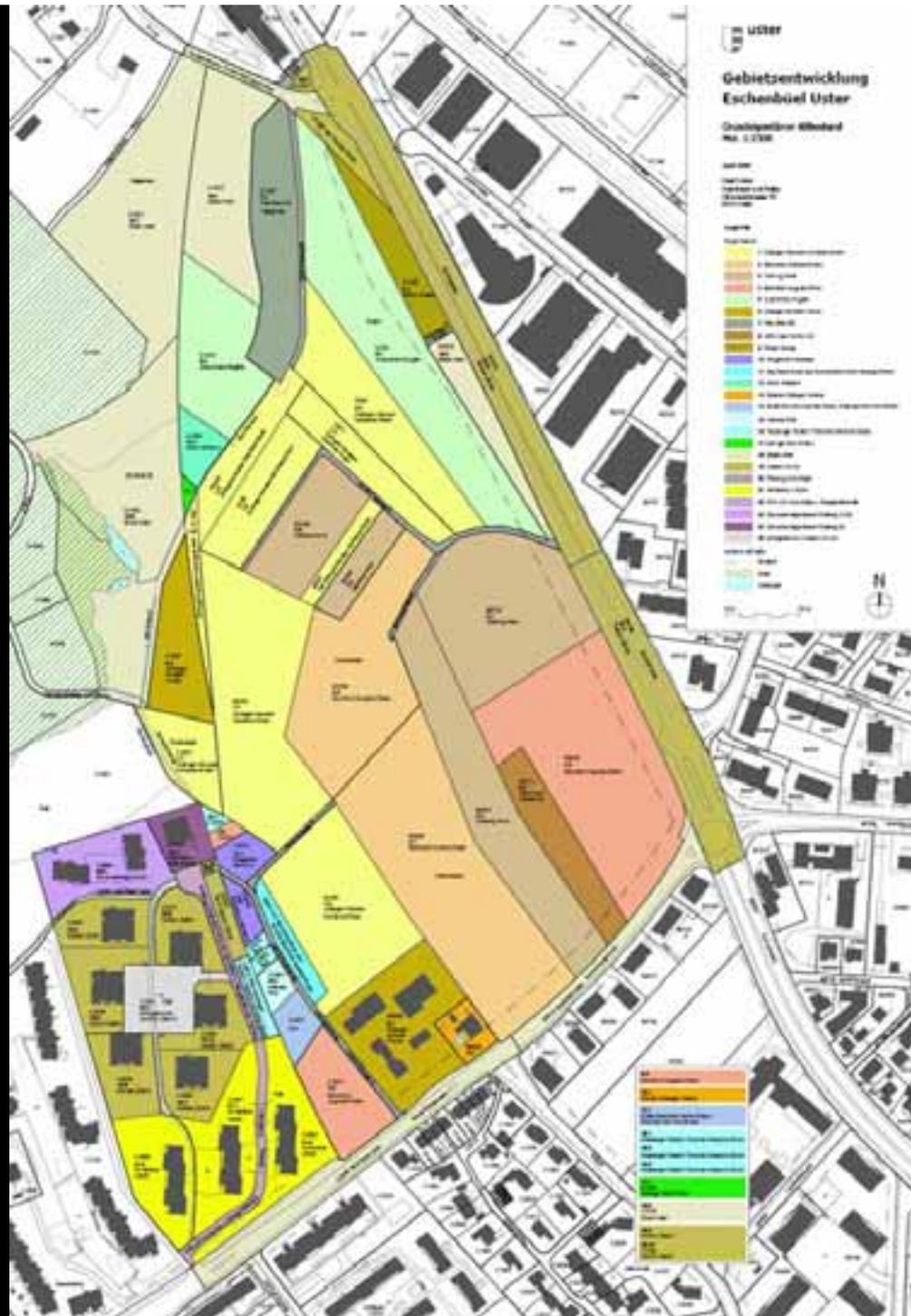
die  
rote  
Achse

Eschenbüel

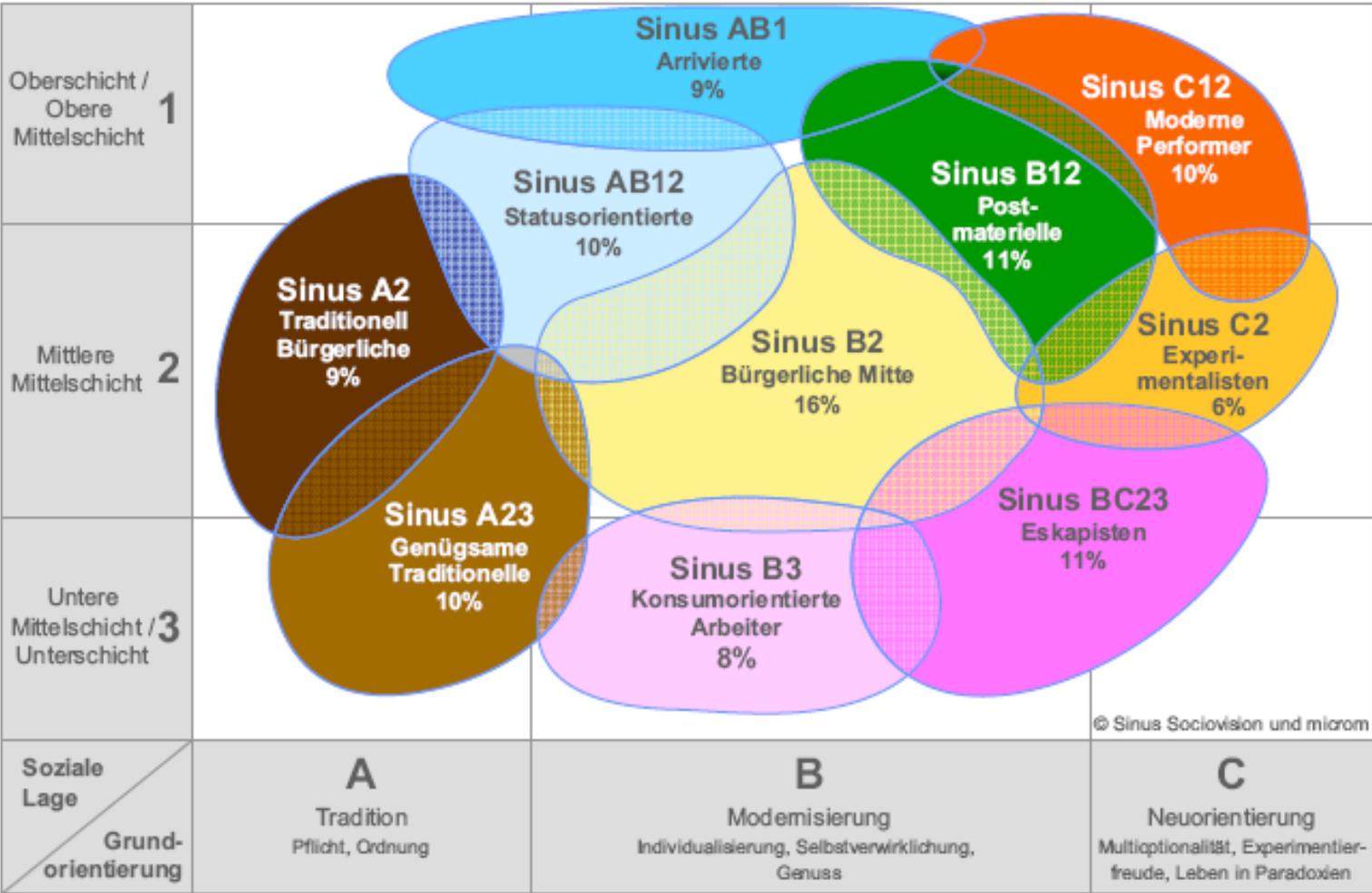
# Brandschänki



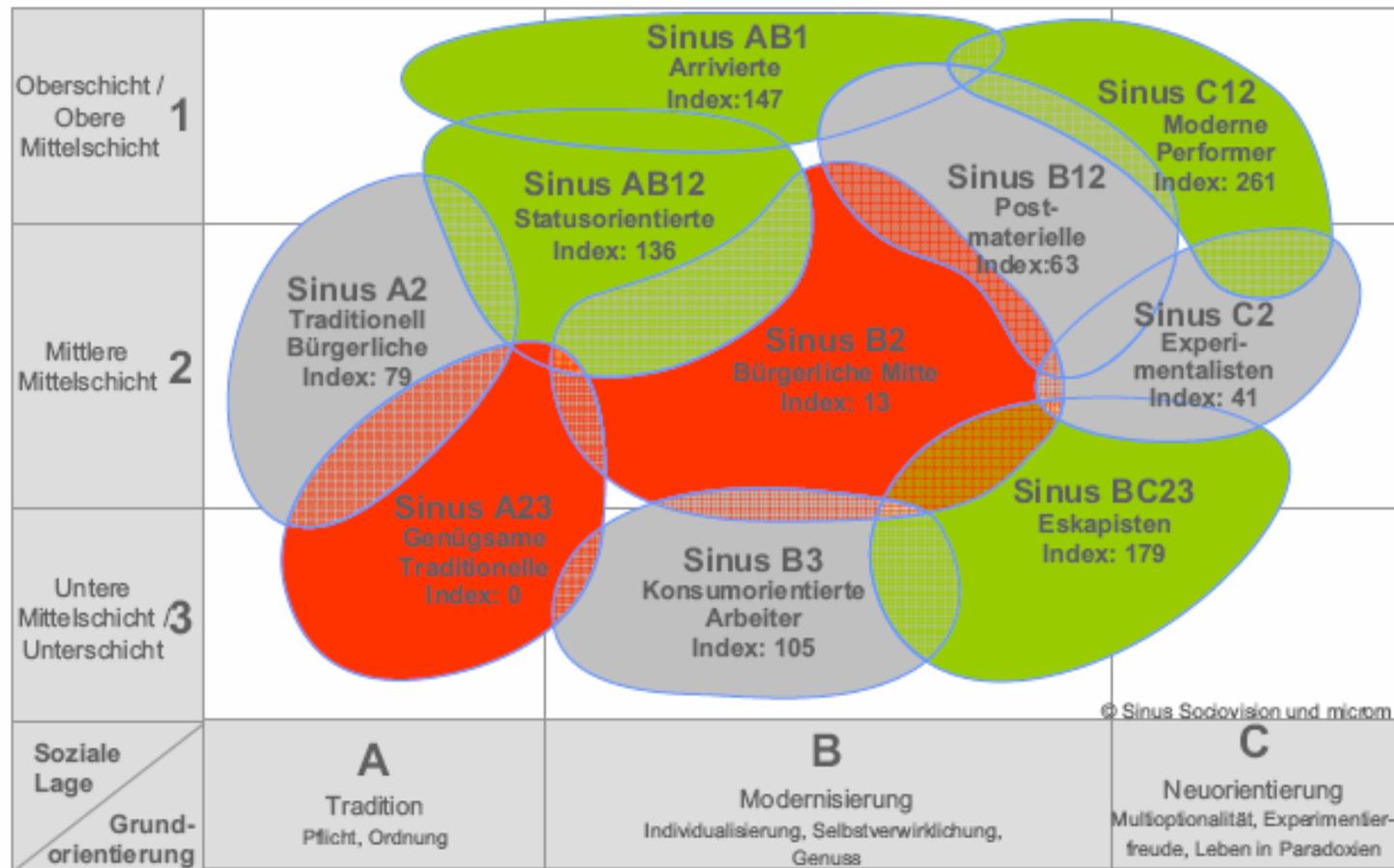




# Die MOSAIC Milieus<sup>®</sup> in der Schweiz



# Milieuschwerpunkte Uster



● überrepräsentiert

● unterrepräsentiert



STATUS-ORIENTIERTE





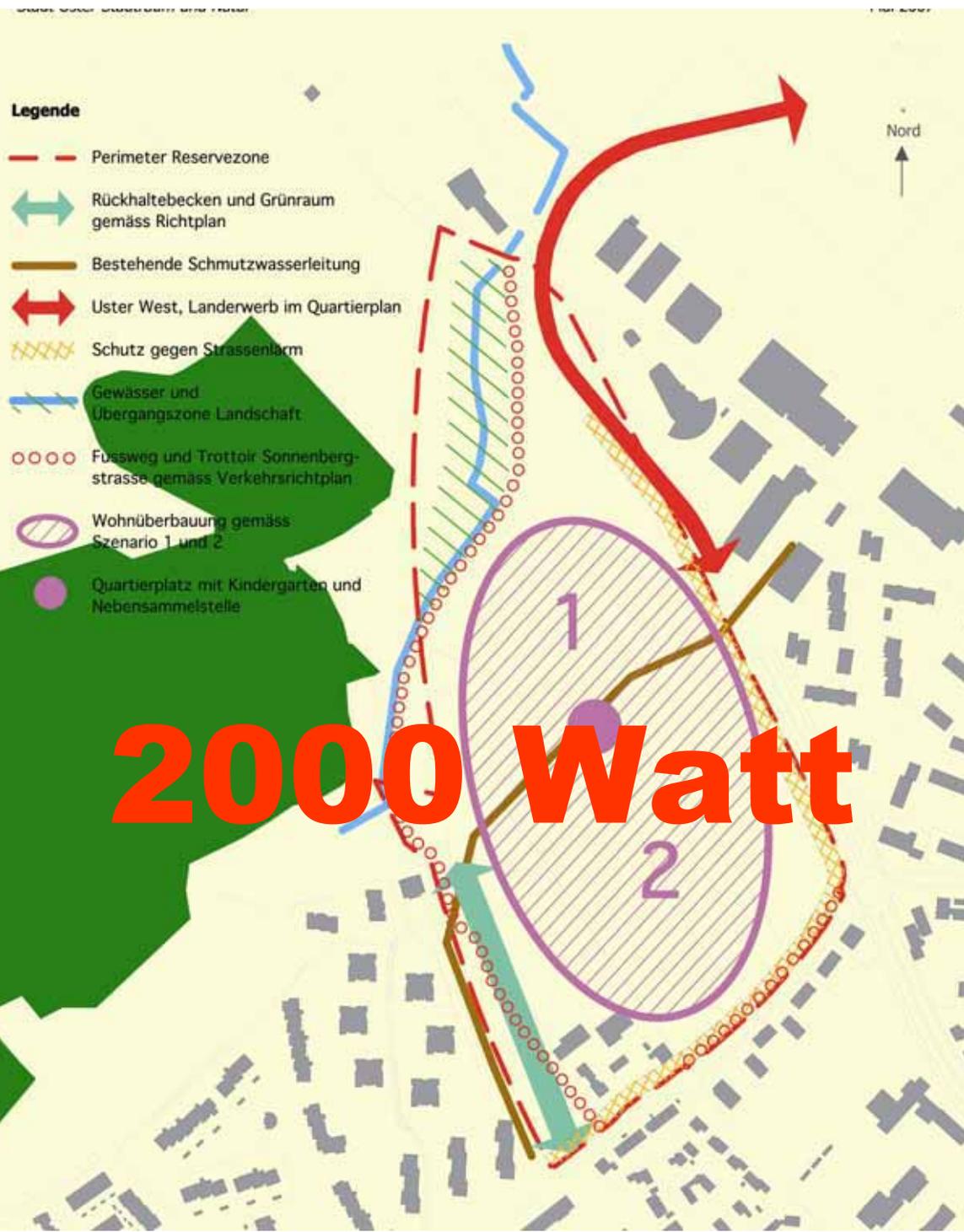
ARRIVIERTE





## MODERNE PERFORMER











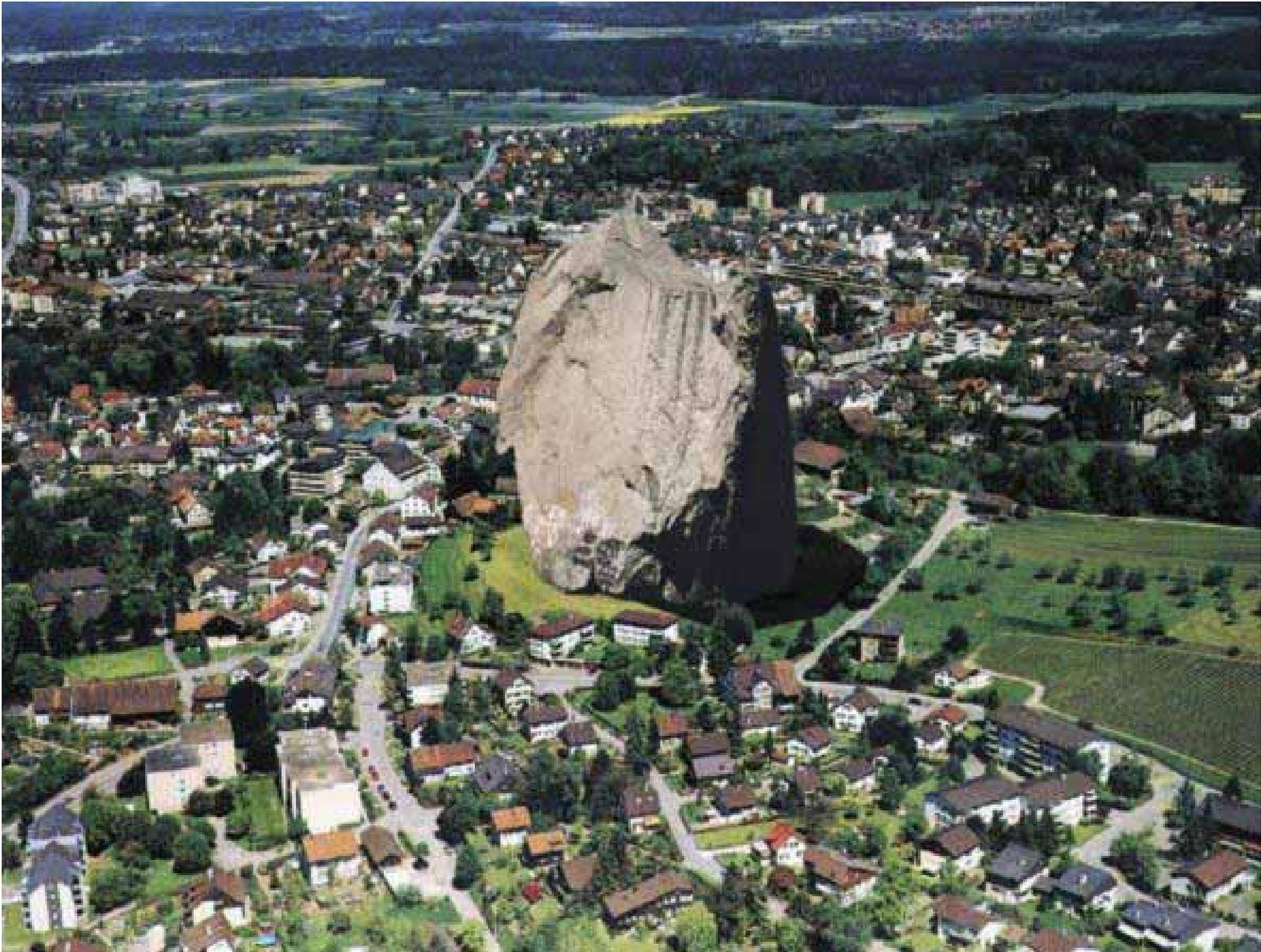












**vielen**

**Dank**