EIN ATTRAKTIVES ZENTRUM FÜR USTER

DAS WIRTSCHAFTSFORUM USTER BLICKT IN DIE ZUKUNFT

WIRTSCHAFTSFORUM USTER

04 VORWORT

06 VISION

10 WAS MACHT EIN ZENTRUM ATTRAKTIV

14 AUSGANGSLAGE

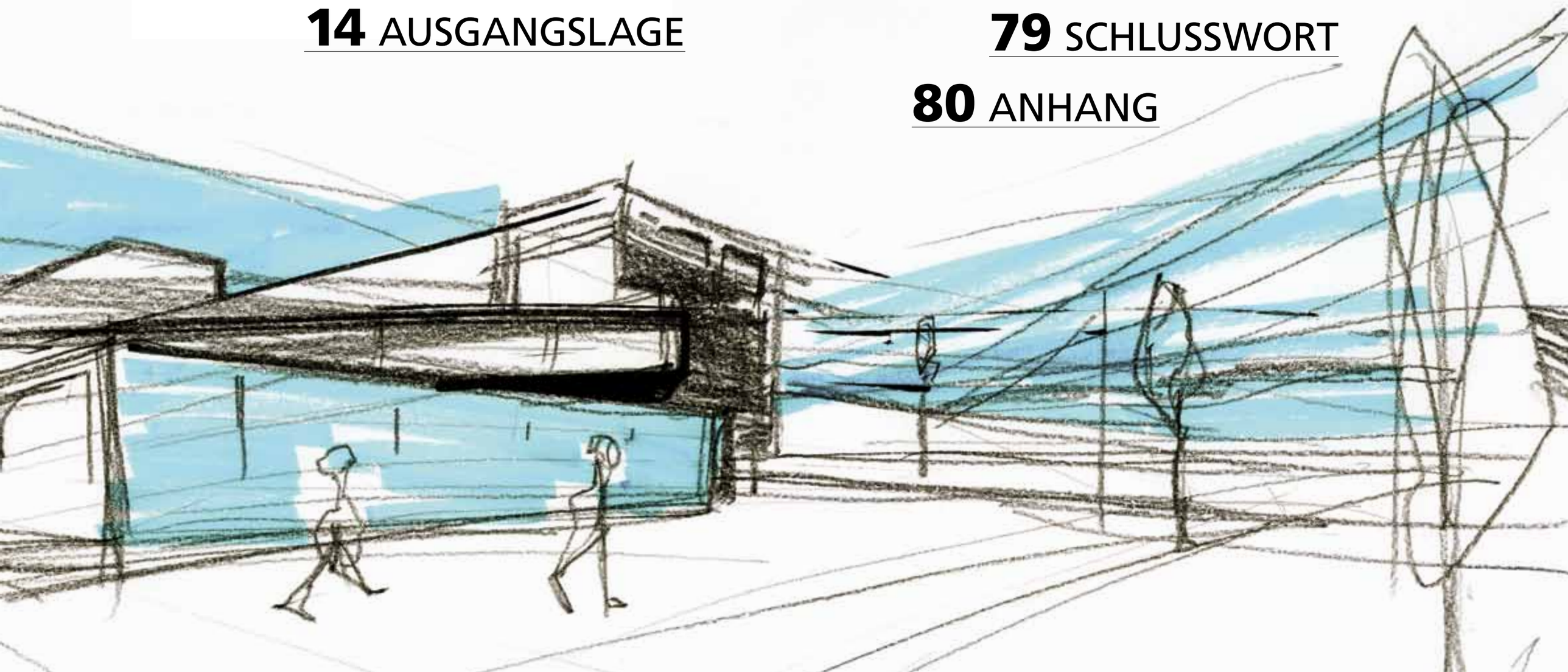
20 DER WEG ZUM NEUEN, ATTRAKTIVEN ZENTRUM

74 MASSNAHMEN

76 DIE SICHT VON AUSSEN

79 SCHLUSSWORT

80 ANHANG



VORWORT

Das Wirtschaftsforum Uster befasst sich seit Jahren mit dem Zentrum von Uster. Das vom WFU im Jahre 2007 veröffentlichte «has miKonzept zur Standortentwicklung» postulierte ein Zentrum, welches mit Leben erfüllt ist und zum Flanieren einlädt. Das Einkaufen in Uster soll zum Erlebnis werden. Initiative Detailhandelsunternehmen sollten sich zusammenschliessen und für die «Erlebniswelt Zentrum Uster» gemeinsam werben. Für sich selber sowie für den Wirtschaftsförderer sah das WFU zu jenem Zeitpunkt allenfalls eine koordinierende Rolle.

Im Jahre 2010 konnten wir den Ustermer Manuel Spörri, Diplomand an der Zürcher Hochschule für Angewandte Wissenschaften, dafür gewinnen, seine Bachelor-Arbeit dem Thema «Was macht das Stadtzentrum von Uster attraktiv?» zu widmen. Sie wurde im Mai 2010 veröffentlicht und gab einen guten Überblick über die zu treffenden Massnahmen, um das Zentrum von Uster attraktiver zu machen.

Beste Voraussetzungen und grosses Potenzial

Am 2. November 2010 fand der WFU-INSIDE-Anlass zum Thema «Ein attraktives Zentrum für Uster» mit deutlich über 100 Teilnehmenden statt. In der Folge gelangten wir zur Überzeugung, dass ein Einsatz für das Ustermer Zentrum wichtig und lohnenswert ist. Uster ist als Wohnort begehrt, in Städterankings landet es regelmässig auf vorderen Plätzen. Die Stadt hat beste Voraussetzungen und grosses Potenzial, sich als regionales Zentrum in der Agglomeration zu positionieren. Dies alles spiegelt sich im heutigen Stadtzentrum kaum. Die zahlreichen Studien, die zum Thema verfasst wurden, haben wenig Konkretes bewirkt.

So legte das WFU der Generalversammlung 2011 den Antrag vor, ein Gesamtkonzept «Attraktives Zentrum Uster» zu entwickeln. Die Mitglieder stellten sich hinter die Idee und bewilligten den Kredit für die nun vorliegende Arbeit. Sie soll einen Beitrag leisten zu einer sachlichen und zukunftsorientierten Diskussion über die Weiterentwicklung von Usters Zentrum, und sie soll als Leitfaden dienen für Gespräche und Verhandlungen mit Eigentümern, Investoren und politischen Behörden.

Mit der «Testplanung Zentrum Uster» hat die Stadt Uster wichtige Voraussetzungen geschaffen für die Zukunft des Zeughausareals und des neuen Zentrums von Uster. Dieses Geschäft liegt nun bei der Legislative. Das Wirtschaftsforum Uster hofft, dass der stadträtliche Antrag von allen Parteien unterstützt wird, zum Wohl der Stadt Uster und für ein attraktives Zentrum.

Noch eine Studie mehr?

Zum Zentrum Uster wurden in der jüngsten Vergangenheit zahlreiche Studien verfasst. Namhafte Fachleute nahmen das Zentrum unter die Lupe und präsentierten ihre Visionen für ein neues Uster. So wertvoll diese Arbeiten waren, so schwierig war es, die Vorschläge umzusetzen.
Das Wirtschaftsforum Uster will mit seiner Arbeit nicht einfach eine Studie mehr auflegen. Es geht vielmehr darum, konkret aufzuzeigen wo die Chancen für Usters Zentrum liegen und wie man sie packen kann. Es soll ein Leitfaden sein für Gespräche mit Grundeigentümern, Investoren, Politik, Verwaltung und Bevölkerung.
Ziel ist die Schaffung eines attraktiven Zentrums, das in den kommenden Jahren Schritt für Schritt realisiert werden kann.

Welche Interessen verfolgt das WFU?

Was ist der Beweggrund des WFU für diese Arbeit? Geht es darum, der Wirtschaft einen Vorteil zu verschaffen?
Nein, das WFU setzt sich ein für eine möglichst hohe Attraktivität des Standortes Uster, was letztlich allen zugutekommt. Das WFU wünscht sich eine lebendige Stadt, die zum Flanieren, Einkaufen und Ausgehen einlädt. Im «Dorf» einkaufen führt zu weniger Verkehr, zu mehr Arbeitsplätzen, zu höheren Steuereinnahmen. Es profitiert nicht nur das ansässige Gewerbe, die Lebensqualität steigt für alle.

VISION

Eine aktive Stadt, die lebt.

Ein grossflächiges Kerngebiet, das pulsiert und eine überregionale Ausstrahlung besitzt. Ein Ort, der attraktive Arbeitsplätze bietet sowie Jung und Alt zum Flanieren, Einkaufen und Ausgehen einlädt. Der zukünftige Stadtkern Usters soll seine Bewohner und Besucher inspirieren und ihnen Wohn-, Arbeits- und Begegnungsraum sein. Mit grosser Anziehungskraft, wie es die drittgrösste Stadt des Kantons verdient.

Zum Beispiel für den 20-jährigen Marco, der gerade sein Studium begonnen hat und es liebt, am Samstagnachmittag in der Fachbuchhandlung zu schmökern. Draussen gehen gerade die Meyers mit ihren zwei kleinen Kindern vorbei. Sie sind auf dem Weg zu den Sitzbänken unter der schattenspendenden Allee. So ein Grosseinkauf ist halt anstrengend. Zum Glück bietet einem die Einkaufsmeile Uster alles aus einer Hand: Food, Non-Food, Mode oder Lifestyle. Dazu gehören auch ausgedehnte verkehrsfreie Zonen. So können die Kinder während des Einkaufs gefahrlos die «Erlebniswelt Uster» entdecken. Gerade jetzt staunen sie über die akrobatische Strassenperformance vis-à-vis.

Diese würde auch Marco interessieren, aber er muss schon wieder los. Seine Freunde erwarten ihn vor dem Brunnen auf der Piazza. Bei einem kühlen Bier in der trendig gestalteten Lounge-Bar sind die «Errungenschaften» des Tages das Thema Nummer eins. Egal ob ein stylisches Outfit für den nächsten Ausgang, das neue Apple Gadget für Technikfreaks, ein herziger Blumenstrauss für die Freundin oder gar die feinen Bio-Früchte aus dem Oberland: Usters Zentrum hat für jeden Geschmack das Richtige.

Ein Ort, der attraktive Arbeitsplätze bietet sowie Jung und Alt zum Flanieren, Einkaufen und Ausgehen einlädt.

Das findet auch das Ehepaar Huber. Die beiden aktiven Mittfünfziger schreiten über die Piazza, vorbei an Feinkostläden, wo gerade ein Spezialitätenkoch seine Geheimrezepte verrät, Designateliers und dem Fitnesscenter direkt in ihr Büro. Sie führen an bester Lage im Kern von Uster, im 10. Stock des Bürokomplexes, ein internationales Beratungsunternehmen im Pharmabereich. Diesen Standort haben sie auch gewählt, weil das Kultur- und Tagungszentrum auf dem Zeughaus-Areal nur einen kurzen Spaziergang entfernt liegt und ihnen als optimale Plattform für ihre nationalen Fachtagungen dient, die mehrmals im Jahr stattfinden.

Uster als Teil der Greater Zurich Area bietet mit seiner hervorragenden Infrastruktur und den guten Anschlüssen (Autobahn, SBB, Flughafen) ein ideales Geschäftsumfeld mit hoher Lebensqualität. Das Zentrum der Bezirkshauptstadt ist geprägt von einer modernen, offenen Stadtbauarchitektur mit breiten Flaniermeilen – vom Bahnhof über die Poststrasse bis zum Zeughaus-Areal. So entsteht Grossstadt-Flair mit regionaler Note. Wenn es nach den Meyers geht, verdient auch das Gourmet-Restaurant im Zentrum die Bestnote. Nach dem ereignisreichen Nachmittagseinkauf mit den Kindern geniessen sie diesen kulinarischen Luxus zu zweit. Nun wollen sie den Abend gediegen ausklingen lassen. Da kommt der Tipp von den Hubers am Nachbarstisch, doch mal die neue spanische Wein-Bar um die Ecke auszuprobieren, genau richtig. Auf dem Weg dorthin treffen Sie auf Marco und seine Kollegen, die gerade aus dem 3-D-Kino kommen und aufgeregt darüber diskutieren, ob sie nun den Poetry Slam im Kultur- und Tagungszentrum oder doch lieber das Bowling Center besuchen wollen. Denn hier befindet sich auch die coolste Disco der Stadt – und dass sie dort die Nacht zum Tag machen, steht sowieso schon fest.

Das Zentrum der Bezirkshauptstadt ist geprägt von einer modernen, offenen Stadtbauarchitektur mit breiten Flaniermeilen.

Wie der Entscheid auch ausfällt, der Mehrwert eines attraktiven Zentrums ist sicher. Denn zurzeit fehlt Uster ein Kerngebiet, das sowohl für die Ustermer als auch für Auswärtige ein Anziehungspunkt ist sowie Wohnen, Arbeiten und Leben miteinander in Einklang bringt. Ein Zentrum mit grosser Wertschöpfung für alle. Für Jung und Alt, Singles und Familien, Unternehmer und Kulturbegeisterte.

Wie sieht Ihr Ustermer Wunschzentrum aus?

«Diese Stadt braucht einen lebendigen, urbanen Kern. Ich will im Zentrum eine bewohnte und belebte City. Ein Herz, das Mittelpunkt des Stadtlebens ist und Brennpunkt des wirtschaftlichen und kulturellen Schaffens. Ich will, dass die Leute ins Zentrum der Stadt strömen, um sich hier zu treffen, zu flanieren und hier einzukaufen. Wir brauchen keine Einkaufszentren auf der grünen Wiese am Rande der Stadt. Wir wollen im Zentrum einkaufen. Usters Herz muss mit dem öffentlichen und dem motorisierten Individualverkehr leicht erreichbar sein.»

(Interviewantwort von Stadtpräsident Martin Bornhauser im «Tages-Anzeiger», 2.12.2009)

1420 UNTERNEHMEN
11 200 ARBEITSPLÄTZE
TEIL DES WIRTSCHAFTSRAUMS
«GREATER ZURICH AREA»
285 600 000 m²
98 % ÖV-ERSCHLOSSENE FLÄCHEN
ZENTRAL/INTERNATIONAL
33 000 EINWOHNER
3.-GRÖSSTE STADT
IM KANTON ZÜRICH
LEBEN, WOHNEN, ARBEITEN
ZUKUNFT
S9
Zug
450 091-4

WAS MACHT EIN ZENTRUM ATTRAKTIV?

Die Attraktivität eines Zentrums ist nicht absolut messbar. Die Literatur nennt eine Vielzahl von Kriterien, welche zur Attraktivität beitragen. Häufig genannte Kriterien sind beispielsweise Ladenöffnungszeiten, Branchenmix, Restaurants und Bars, Hotels und Hotelbetten (quantitativ und qualitativ), Kultur, Kinos, Theater, Museen (Dichte), Ausländeranteil, Kriminalitätsrate.

Letztendlich bleibt Attraktivität aber subjektives Empfinden. Subjektiv ist insbesondere die Gewichtung der Kategorien. So dürfte diese nur schon altersabhängig stark variieren. Eine Mutter beispielsweise wird Faktoren anders gewichten als ihr 19-jähriger Sohn oder dessen 10-jährige Schwester. Die vielleicht wichtigste sichtbare Folge wie auch Ursache von Attraktivität ist dabei die Fussgängerdichte, sprich Passantenfrequenz.

Heute werden offene, durchgängige Zentren als attraktiver empfunden

Auffallend ist, dass Uster in gängigen (auf quantitativen Faktoren beruhenden) Städterankings regelmässig in den vordersten Rängen zu finden ist. Uster schneidet in den Kategorien Zentralität, Dynamik, Erholungswert und öffentlichem Verkehr am besten ab. Als grösste Stärke fällt praktisch immer die Nähe zu Zürich ins Gewicht.

Zusammenfassend lassen sich folgende Faktoren identifizieren, die ein Zentrum attraktiv machen:

Passantenfrequenz und Fussgängerdichte

Wo sich Menschen bewegen, fühlt man sich wohler als in leeren Hinterhöfen. Dabei ist zu beachten, dass es rund um die Uhr verschiedene Bevölkerungsgruppen sind, die angesprochen werden müssen. Beispielsweise können dies vormittags Familien oder Rentner sein, die ihren Einkauf erledigen oder sich zu einem Kaffee treffen, über Mittag Berufstätige oder Schüler, die einen Lunch einnehmen, oder gegen Abend wiederum andere Gruppen, die sich auf ein Glas Wein treffen oder einkaufen.

Passantenströme müssen nicht zwingend nur Folge von Attraktivität sein, sondern können auch bewusst gesteuert werden – beispielsweise über Wohnungsbau im Zentrum, Einkaufsmöglichkeiten oder der Ansiedlung von Unternehmen im Zentrum (in den oberen Etagen).

Sihlcity in Zürich

Bauliche Massnahmen und Dichte

Einkaufszentren an zentraler Lage bringen Frequenz und beleben ein Zentrum. Dazu sollten sie allerdings offen, gut zugänglich und in die Stadt integriert (statt gegen aussen abgeschottet) sein. Idealerweise werden Einkaufszentren in das bestehende Stadtbild eingefügt und wo möglich auch ältere Gebäude erhalten bzw. baulich in eine sogenannte Stadtgalerie integriert.

In den 70er Jahren wurden Einkaufszentren introvertiert gebaut. Auf Fenster wurde verzichtet, um den Kunden ein Einkaufserlebnis ungestört von Strassenverkehr, Witterung und Lärm bieten zu können. Zudem konzipierte man möglichst schmale, freie Verkaufsflächen, um die Besucher unmittelbar an den offenen Ladenfronten entlang leiten zu können. Ziel war damals schon nicht nur der Verkauf, sondern auch gesellschaftlicher Treffpunkt zu sein.

Heute werden offene, durchgängige Zentren als attraktiver empfunden. Ohne kräftige Revitalisierung verlieren ältere Zentren ihre Anziehungskraft für attraktive Detailhändler und deren Kundschaft.

Wichtiger Faktor aus baulicher Sicht ist die Dichte. Ein attraktives Zentrum zeichnet sich durch eine hohe Dichte aus. Man erlebt dies, wenn die Fassaden auf beiden Strassenseiten geöffnet und auf Passanten ausgerichtet sind. Attraktiv gestaltete Schaufenster, offene und einladende Eingänge sowie der Einblick ins Innere von Läden und Restaurants tragen ihren Teil dazu bei. Bei wärmeren Temperaturen beleben Tische vor Restaurants oder Lounges ein Zentrum.

Branchenmix

Ein diversifizierter Branchenmix ist wichtig, um unterschiedliche Bevölkerungsgruppen anzusprechen. Allgemein als attraktiv geltende Städte weisen einen Mix auf, der neben den Gütern des täglichen Bedarfs zum grossen Teil aus den Kategorien «Kleider, Schuhe und Accessoires», «Schönheit und Gesundheit», «Haushalt und Wohnen», «Unterhaltungselektronik», «Gastronomie», «Fachgeschäfte» und «Dienstleistungen» besteht. Ebenso ist die Qualität der Anbieter entscheidend. Ein Provisorium eines Imbiss-Standes beispielsweise hat nicht die gleiche Wirkung auf ein Zentrum wie ein hochstehendes Feinschmecker-Restaurant oder ein Lokal mit einem modernen, gesunden Frischekonzept. Attraktive Zentren haben eine entsprechend hohe Dichte von national oder international bekannten Brands (ca. 30 Prozent der Anbieter).

Ein optimaler Branchenmix umfasst mindestens die folgenden Gruppen:

- Warenhäuser, Supermärkte, Lebensmittel
- Bekleidung
- Schuhe, Lederwaren, Sport, Outdoor
- Apotheke, Drogerie, Kosmetik, Coiffeur
- Haushalt, Wohnen
- Elektro, Elektronik, EDV, Radio/TV, Büro/Papeterie
- Uhren, Bijouterie, Optik, Foto, Bücher, Musik, Spielwaren, Geschenke
- Restaurant, Bars, Schnellimbiss
- Dienstleistungsbetriebe
- Do-it-yourself, Garten, Blumen, Zoo
- Diverse

Gastronomie

Die Vielfalt in der Gastronomie ist für ein Zentrum wichtig (Restaurants aller Klassen, Cafés, Bars, Take-away-Imbiss etc.). Daneben ist auch hier die Dichte ein wichtiger Faktor, verbunden mit attraktiven Öffnungszeiten.

Öffnungszeiten

Grundsätzlich beleben längere Öffnungszeiten, insbesondere im Gastronomie-Bereich, ein Zentrum. Öffnungszeiten in einem Zentrum sollten mehrheitlich harmonisiert sein. Wichtig ist aber hauptsächlich, dass Publikumsmagnete lange geöffnet sind. Die Kunden erwarten heute in den Zentren harmonisierte Öffnungszeiten. Dadurch wird die Orientierung für sie glaubhaft. Sie können, z. B. auf dem Heimweg nach der Arbeit die wichtigsten Einkäufe noch im Zentrum von Uster tätigen. Einheitliche Öffnungszeiten helfen auch, in der Kommunikation die Botschaft dem Kunden klar und verständlich bekannt zu machen.

Verkehr und Parkplätze

Neben starkem Verkehr entsteht kein attraktives Zentrum. Folglich sollte ein Zentrum weitgehend verkehrsfrei sein; Parkplätze sollten unterirdisch gebaut und von ausserhalb erschlossen werden. Für ein verkehrsfreies Zentrum sind gute Lösungen für den Zubringer- und öffentlichen Verkehr notwendig.

Kultur und Unterhaltung

Ein Zusammenzug der Einrichtungen im Zentrum (Kino, Theater, Konzerte, Ausstellungen, Galerien, Märkte, Events etc.) bringt Frequenz und somit auch wieder Menschen, die konsumieren.

Schwerpunkte WFU

Das Wirtschaftsforum Uster verwendet in der vorliegenden Arbeit zur Beurteilung der Attraktivität von Liegenschaften und des Zentrums allgemein die folgenden Hauptkriterien:

- Hohe bauliche Dichte, mit hohem Wohnanteil
- Offene, gut zugängliche und einsehbare Erdgeschossflächen
- Attraktiver Branchenmix
- Verkehrsfreie Flanierzonen
- Attraktive und weitgehend harmonisierte Öffnungszeiten

Attraktive Innenstädte

Das Beispiel der optimalen Innenstadt existiert in der Schweiz nicht. Als attraktiv gelten zum Beispiel Baden, Bern, Luzern, Schaffhausen, St. Gallen und Winterthur. Sie stechen hervor, weil sie eine gute Mixtur aufweisen:

- Filialisten und Familien-/Kleinunternehmen
- Internationale, nationale, regionale und lokale Anbieter
- Grosse, mittlere und kleine Stores
- Preissensitive, preiswerte und wertvolle Angebote
- Grosse Fussgängerpassagen mit offenen Strassen und Plätzen
- Durchgängige Ladenfronten mit Passagen zu anderen Strassen
- Gute Durchmischung von Retail, Gastronomie, Dienstleistungen, Kultur, Kunst, Arbeitsplätzen, Wohnraum etc.

Beispiel Winterthur

Marktgasse

Oberer Graben

Die Altstadt von Winterthur bietet für einen Einkaufsbummel eine erstaunliche Auswahl: Neben Detaillisten und vielen Kleidergeschäften, kunsthandwerklichen und originellen Läden sind hier die Migros sowie verschiedene Möbelhäuser zu finden. Die Voraussetzung für diese Entwicklung wurde in verschiedenen Schritten mit der Einrichtung einer grosszügigen Fussgängerzone über die gesamte Altstadt geschaffen. Die Altstadt lebt aber nicht nur durch die Läden zu den Ladenöffnungszeiten, sondern auch durch Theater, Kinos, Wohnungen, Hotels, Altersheim und vielen Gaststätten. Gartenbeizen und schön gestaltete Plätze – auch ein Kinderspielplatz – gehören zum kunterbunten Angebot.

Beispiel Wil SG

Obere Bahnhofstrasse

Wil zählt rund 17 000 Einwohnerinnen und Einwohner und ist gleichzeitig Agglomerationszentrum einer kantonsübergreifenden Region mit über 110 000 Menschen. Die Vergleichbarkeit mit Uster ist ein Stück weit gegeben durch das neu gestaltete Zentrum, welches nicht durch die eigentliche Altstadt geprägt ist. Die Obere Bahnhofstrasse in Wil wird gemeinhin als gutes Beispiel für ein attraktives Stadtzentrum genannt. Es handelt sich um eine breite, verkehrsfreie Strasse mit hoher Dichte, beidseitig zu 100 % auf den Konsum ausgerichtet. Bekannte Brands mischen sich mit lokalen Fachgeschäften. Auffallend sind die schön gestalteten Schaufenster und das grosse Gastro-Angebot.

AUSGANGSLAGE

Geschichte

Uster gehört mit seinen bald 33000 Einwohnern zu den Top-20-Städten der Schweiz; grösser als z.B. Sion, Zug und Frauenfeld. Trotzdem wird Uster subjektiv weniger als Zentrum wahrgenommen als die genannten Kantonshauptorte. Das mag mit der Nähe zur Grossstadt Zürich zusammenhängen, wahrscheinlich aber auch mit der historischen Entwicklung.

1850 wohnten in Uster und dessen Aussenwachten etwa 5000 Einwohner. Uster verfügte über ein kleines Zentrum in geschlossener Bauweise entlang der Zentralstrasse, im Übrigen wurde es jedoch eher durch eine lockere Bebauung geprägt, u.a. durch Fabrikantenvillen entlang von Zürich- und Florastrasse. Was wir heute als Zentrum wahrnehmen, hat sich somit gegen Norden zum später erstellten Bahnhof verschoben.

Nach 1950 setzte – als Folge der Industrialisierung – eine starke Zunahme der Einwohnerzahl ein, die nach 1980 trotz der Desindustrialisierung von Uster nicht abflachte. In den letzten 50 Jahren hat sich die Einwohnerzahl verdoppelt, wohl bedingt durch die attraktiven Wohnlagen und beste S-Bahn-Verbindungen.

Uster verfügt daher nicht über ein historisches Zentrum (Stedtli), auch konnte sich ab 1900 keine städtische Blockrandbebauung herausbilden, was zu einer Zentrumsbildung geführt hätte. Die Detailhandelsbedürfnisse wurden in den 60er Jahren durch den Bau von zwei (introvertierten) Einkaufszentren weitgehend abgedeckt. Später entstanden grosse Einkaufszentren im Glatt und in Volketswil sowie Fachmärkte in Dietlikon und Hinwil mit attraktivem Angebot und bester Erreichbarkeit, was für einen teilweisen Abfluss der Kaufkraft aus Uster sorgte.

Das Zentrum von Uster heute

Subjektiv wird heute ein Zentrum vermisst, das über schöne öffentliche Plätze und Strassen verfügt, wo Einkaufsstrassen durch geschlossene Bebauung zum «Lädele» einladen. Der Detailhandel konnte den Strukturwandel – hin zur Filialisierung mittels bekannter Marken – nur in geringem Umfang mitmachen. Der Branchenmix wird als wenig attraktiv erachtet hinsichtlich Quantität und Qualität und das Angebot an guten Restaurants, Bars und Cafés als ungenügend taxiert.

Der Stadtrat von Uster zieht in der Beantwortung eines Postulats im Jahre 2010 das Fazit, dass Uster eine tiefe Versorgungszentralität aufweist, das Zentrum von Uster hat eine geringe Öffentlichkeit und ist weder Ort der Versorgung noch Treffpunkt. Es mangelt an städtischen Verweilplätzen. Die Migros deckt in Uster 50 % des Sortimentes und des Umsatzes ab, 70 % des Detailhandelsumsatzes wird in den zwei Einkaufszentren erzielt, welche das Zentrumsbild und die Aussenwahrnehmung prägen. Die regionale Bedeutung der Stadt Uster ist relativ zur Grösse unterdurchschnittlich. Weitere Nachteile sind uneinheitliche Öffnungszeiten und räumliche Streuung der abends geöffneten Nutzungen. Abhilfe sollen eine hohe Nutzungsdichte, attraktive Aussenräume und gute Erreichbarkeit schaffen. Diese vom Stadtrat geschilderte Situation hat sich seither nicht verändert.

Studien, Veranstaltungen, Presseartikel

Zum Zentrum Uster wurden schon mehrere Studien verfasst, zwei davon von der Interurban AG, Zürich. Sie kam 2009 zum Schluss, dass das Angebot in Uster für den alltäglichen Bedarf genügend sei, dass man jedoch von der drittgrössten Stadt in Zürich mehr erwarten dürfte. Die Versorgungsleistung für Stadtbevölkerung und Region sei auszubauen, es müssten urbane Lagen geschaffen werden, das Food-Angebot sei zu ergänzen, jenes für Non-Food zu stärken. Usters Zentrum müsse Identifikationsort für Stadt und Region werden. Es solle eine Abfolge von Raumeinheiten erstellt werden mit Dichte, Nähe und Rückzug. Es seien Geschäftslagen zu schaffen, um genügend Anbieter anzuziehen.

Zahlreiche Veranstaltungen zum Thema Zentrum zogen in den letzten Jahren überdurchschnittlich viele Interessenten an, seien es die INSIDE-Anlässe des Wirtschaftsforums Uster, das Branchengespräch des Stadtrates Uster oder eine Diskussionsrunde in der Villa Grunholzer. Bei allen Differenzen über Mittel und Wege und die jeweilige Rolle von öffentlicher Hand, Grundeigentümer und Investoren herrschte in einem Punkt jeweils Einigkeit: Es muss etwas gehen, Uster muss sich entwickeln.

In einem breitangelegten Dossier im «Tages-Anzeiger» (2009) über die Zürcher Oberländer Ortskerne wurde aufgezeigt, dass Uster nicht allein ist. Unter dem Titel «Der Wunsch nach belebten Zentren» hiess es: «Keine Flaniermeile, keine Läden, keine Menschen – die Oberländer Ortskerne sind trostlos.» Neidisch wird im Artikel auf Baden und sein pulsierendes Zentrum verwiesen. Zu Uster wird gesagt, es habe den Weg aus der Sackgasse nicht gefunden, mit Verweis auf den noch nicht optimalen Kern Nord, auf introvertierte Einkaufszentren und menschenleere Strassen in der Nacht. Der Zürcher Urbanist Peter Kotz kommt zu Wort: «Usters Zentrum gleicht einem Flickwerk urbaner Oasen. Es ist eine Stadtmitte mit öffentlichen Räumen und attraktivem Detailhandels- und Gastronomieangebot zu schaffen.»

«Usters Schönheit erschliesst sich Besuchern nicht auf den ersten Blick. Das Zentrum zwischen Bahnhof und Stadtpark wirkt mit seiner Vielzahl an billigen Kleiderläden und Fast-Food-Anbietern wie die trostlosen Einkaufsstrassen wenig begüterter deutscher Kleinstädte.»

«Will die Stadt Uster ihr Aschenputtel-Image endgültig loswerden, muss sie weiterhin grosszügig in den öffentlichen Raum investieren.»

Zitate aus der NZZ vom 6.11.2006

Politische Vorstösse

Schon 1988 bewilligten die Stimmbürgerinnen und -bürger von Uster einen Kredit zur Errichtung eines fussgängerfreundlichen Zentrums. In der Folge wurden Schritt für Schritt der Bushof, die Bankstrasse West, die Tannenzaunstrasse und die Bankstrasse Ost neu gestaltet und aufgewertet. Es erfolgte dann die Zustimmung der Stimmenden zum Gestaltungsplan Kern Nord und zur Teilrevision der Nutzungsplanung im Kern Süd.

2006 erfolgte ein Vorstoss im Parlament zur Schaffung einer Fussgängerzone im Zentrum Uster. Im Jahre 2009 wurde ein Postulat eingereicht mit dem Ziel, eine Trägerorganisation für die Zentrumsentwicklung zu schaffen. Darin hiess es unter anderem: «Es ist unbestritten, dass Uster ein attraktives Zentrum braucht» und «Die öffentliche Hand wartet auf Private, die Privaten warten auf die öffentliche Hand».

Am 23. Januar 2012 entschied der Gemeinderat Uster mit 17 zu 16 Stimmen gegen die Ablehnung der Initiative für ein fussgängerfreundliches Zentrum, sodass diese nun der Volksabstimmung unterbreitet wird.

Vision Glattalstadt der Architektengruppe Krokodil

Die Architektengruppe Krokodil entwickelte eine Vision für die Raumentwicklung im Glattal: Vom Flughafen Kloten bis nach Uster soll sich dereinst eine zusammenhängende Stadt entwickeln, welche Hunderttausende Wohnungen und Arbeitsplätze bietet und Institutionen von nationaler Ausstrahlung beherbergt. Ihrer Meinung nach hat die Agglomeration ausgedient; das Glattal soll sich zur eigenständigen Stadt entwickeln. Die Publikation in der Fachzeitschrift «Hochparterre» stiess auf grosses Interesse und an zahlreichen Veranstaltungen in der ganzen Region präsentierten und präzisierten die Verfasser der Arbeit ihre Ideen, so auch am WFU-INSIDE-Anlass vom 1. November 2011.

Zur Vision gehören unter anderem eine verdichtete Bauweise, lange Boulevards und Alleen unter Einbezug des Geländes des heutigen Militärflugplatzes Dübendorf, die Verlegung des Bahnhofes von Dübendorf Richtung Flugplatz, ein neues Polizei- und Justizzentrum Glattriet in Nänikon, aber auch die Aufwertung des Hardwaldes und der Region Grei-

fensee als Erholungsgebiet. Ganze Regionen wie das Zürcher Oberland und das Knonauer Amt sollen grün bleiben. Visionäre Weitsicht soll das kommunale Denken ablösen.

Der Stadtrat von Uster stellt sich zur Vision positiv, insbesondere im Gebiet Grossriet, Nänikon, wie im innerstädtischen Zentrumsgebiet, wo anerkanntes Verdichtungspotenzial besteht, entspricht sie den Vorstellungen der Stadt Uster (Antwort zur Anfrage Nr. 522, 5. Juli 2011). Architekten der Gruppe Krokodil waren auch an der Testplanung Zentrum Uster beteiligt.

Interventionsgebiete im Rahmen der Testplanung Zentrum Uster

Testplanung Zentrum Uster

Als Bestandteil des sogenannten 5-Phasen-Plans im Hinblick auf die Entwicklung des Zeughausareals Uster hat der Stadtrat im Frühjahr 2011 einen kooperativen Stadtentwicklungsprozess für das Zentrum von Uster durchgeführt. Zwei Architektenteams erarbeiteten Vorschläge zur Entwicklung des Zentrums, wobei neben dem Zeughaus auch die Areale Bezirksgericht, Poststrasse und Stadtpark/Stadthof in die Überlegungen einbezogen wurden. Vertreter aus Politik, Kultur, Wirtschaft, Städtebau und Verwaltung begleiteten die Arbeit und nahmen im Rahmen von Workshops und Stadtentwicklungsgespräch dazu Stellung.

Die wesentlichen Erkenntnisse aus der umfangreichen Planungsarbeit:

- Uster hat die historische Chance, dank bewusster Planung seine Identität zu stärken und das Zentrum in einem grösseren Massstab neu zu positionieren.
- Ein klares Bekenntnis zum angestrebten Nutzungspotenzial im Zentrum soll Klarheit und Zuverlässigkeit schaffen für Gewerbe, Kultur, Investoren und Öffentlichkeit. Für die einzelnen Areale soll mit Gestaltungsplänen die gewünschte Nutzung und die städtebauliche Dichte ermöglicht werden.
- Die neu zu entwickelnden Areale werden über die Zürichstrasse erschlossen, während die Gerichtsstrasse zur Hauptflaniermeile wird.
- Das Zeughausareal ist der ideale Standort für das angestrebte Kultur- und Tagungszentrum, welches den Stadthofsaal ablösen soll. Anstelle des Stadthofsaales soll eine kleinteilige, kommerzielle Nutzung im Erdgeschoss und eine gemischte Nutzung mit Dienstleistungen und Wohnen in den Obergeschossen angestrebt werden.

Der Bericht wurde im November 2011 veröffentlicht. Darauf basierend beantragt der Stadtrat dem Gemeinderat Uster, das neue Kultur- und Tagungszentrum auf dem Zeughausareal zu realisieren und den Wettbewerb gemäss Phase 3 durchzuführen. Für die Areale Bezirksgericht, Stadtpark und Poststrasse sollen mit den privaten Grundeigentümern separate Gestaltungspläne ausgearbeitet werden.

Das Wirtschaftsforum Uster ist mit den Schlussfolgerungen des Berichts und der Strategie des Stadtrates zur Entwicklung des Zentrums einverstanden. Der Antrag des Stadtrates wird unterstützt und dem Gemeinderat zur Annahme empfohlen.

Die vorliegende Arbeit baut in vielen Bereichen auf dem Bericht zur Testplanung auf.

Zukunftsaussichten

Uster hat wie vorgängig schon erwähnt mittel- und längerfristig exzellente Voraussetzungen und sehr grosse Chancen, die Entwicklung im Zentrum positiv zu gestalten. Es stehen mehrere grössere Areale zur Überbauung an, mit denen die empfundenen Mängel behoben werden können. Die 2011 durchgeführte Testplanung zeigt, dass wichtige Areale dicht und trotzdem mit hoher Qualität überbaut werden können. So kann es für die heutigen Eigentümer wirtschaftlich attraktiv sein, die heutigen Gebäude durch Neubauten zu ersetzen.

Die Nähe zum Stadtzentrum Zürich oder zu den Einkaufszentren muss Uster nicht als Nachteil oder Konkurrenz empfinden: Die Entwicklung der Glattalstadt zwischen Oerlikon, Flughafen und Uster ermöglicht Uster, die Rolle einer polyzentrischen Stadt in der Metropolitanregion zu spielen.

Im Bericht «Testplanung Zentrum Uster» wird festgehalten:

«Aufgrund der Lage am südöstlichen Ende des Glattals wurde Uster bislang als Tor zum Oberland wahrgenommen. Räumlich-funktional ist die Anbindung an den nordöstlichen Raum im Glattal bis hin zum Flughafen Zürich-Kloten jedoch genauso bedeutend. In diesem Sinn spielt Uster in der zukünftigen Entwicklung dieses enorm dynamischen Raums eine wichtige Rolle. Uster übernimmt für sich und das Umfeld vermehrt Zentrumsfunktionen und wird zu einem integralen Teil dieses polyzentrisch geprägten Urbanisierungsraumes. Ein wichtiger Schritt in diese Richtung ist die Schaffung eines attraktiveren und gegen Westen erweiterten Zentrums.»

Voraussetzung ist, dass die massgebenden Akteure in Politik und Wirtschaft die Chancen erkennen und packen.

SWOT Analyse

Interne Analyse

Stärken

- Die Nähe zur Metropole Zürich und gute Anbindung an den öffentlichen Verkehr
- Das Zentrum ist verkehrstechnisch hervorragend erschlossen und nahe am Bahnhof
- Die hohe Anziehungskraft als Wohnort dank Greifensee, viel Grün und schönem Umland
- Die Migros ist ein starker Magnet, und einzelne Qualitätsgeschäfte bieten gute Vielfalt
- Gute Gestaltung der bereits aufgewerteten Gebiete und Gebäude
- Uster ist Stadt und Dorf zugleich, nicht zu gross, nicht zu klein

Schwächen

- Das Angebot ist fragmentiert, geringe Dichte, keine Wahrnehmung eines Stadtzentrums
- Öffentliche Plätze, Treffpunkte, Begegnungszonen fehlen
- Kein gemeinsamer Marktauftritt, viele unterschiedliche Öffnungszeiten
- Zu wenige grosse Brands mit Magnetwirkung
- Mangelnde Attraktivität der beiden Einkaufszentren Illuster und Uschter 77
- Keine Abendangebote in der Innenstadt
- Zu viele Gebäude ohne kommerziellen Nutzen im Erdgeschoss
- Die Trennung des Zentrums durch Bahnlinie und Zürichstrasse
- Gastro-Angebot deckt nur mittleres und tiefes Segment, wenig Innovatives

Externe Analyse

Chancen

- Rund 33 000 Einwohner mit anhaltendem Bevölkerungswachstum
- Pendler (10 % aus der Stadt Zürich, 17.5 % aus dem Glattal, 36 % aus dem Zürcher Oberland)
- Starker Wirtschaftsstandort und zentral im Oberland
- Ergänzung und Erweiterung eines attraktiven Branchenmixes
- Grosses Entwicklungspotenzial: Kern Süd, Poststrasse, Gerichtsstrasse, Zeughaus
- Kultur und Events als Magnet weiterentwickeln
- Belebung am Abend (Bar) und am Sonntag durch Gastronomie (oberes Segment) forcieren
- Gemeinsamer Auftritt / Marke
- Die politische Unterstützung für eine Innenstadt analog Shoppingcenter, damit das Einkaufen und Flanieren zum Genuss wird

Risiken

- Entwicklung von Sub-Zentren an der Peripherie, weitere Fragmentierung
- Profitorientierte Eigentümer (zu hohe Preise für attraktive Anbieter)
- Marktbedürfnisse werden nicht umgesetzt, somit kein Interesse von attraktiven Anbietern
- Eigentümer lassen sich ihre Freiheit durch Auflagen nicht einschränken, keine gemeinsame Stossrichtung
- Kein grossflächiges Raumangebot mehr vorhanden (kann aber geschaffen werden)

ENTWICKLUNGSPOTENZIAL
DYNAMISCH
WERTSCHÖPFUNG
LEBENSQUALITÄT
KUNST&KULTUR
ÜBER 240 VEREINE
EVENTS
TAGUNGEN
BEGEGNUNGSPLATZ
26 000 m²

DER WEG ZUM NEUEN, ATTRAKTIVEN ZENTRUM

In den folgenden Kapiteln versucht das WFU aufzuzeigen, wie die heutige, unbefriedigende Situation im Zentrum verbessert werden kann. Dabei richten wir das Augenmerk auf das eigentliche Kernzentrum, eine relativ kleine und überschaubare Fläche, wo auch die notwendige bauliche Dichte zu realisieren ist. Das heisst nicht, dass sich die bauliche Entwicklung oder das Detailhandelsangebot auf diese Zone beschränken soll. Auch im Zentrum Brunnenhof, an der Freiestrasse oder an der Zentralstrasse sind attraktive Lagen zu finden!

Im Kerngebiet soll das Zentrumserlebnis durch verschiedenste Massnahmen gefördert werden. Dazu gehören die bauliche Entwicklung, verkehrstechnische Massnahmen, die Ausweitung des Detailhandelsangebots und der gemeinsame Auftritt nach aussen.

Wir sind uns bewusst, dass unsere Ziele nicht kurzfristig zu erreichen sind. Die Entwicklung wird Jahre, wenn nicht Jahrzehnte dauern. Ein Zeitraum von 10 bis 20 Jahren zur Realisierung des Ganzen scheint realistisch, aber beginnen müssen wir heute!

Das Kernzentrum mit der Flanierzone liegt inmitten von attraktiven Anziehungspunkten

Gewählter Perimeter

Wir beschränken uns in diesem Bericht auf das im obenstehenden Bild dargestellte Gebiet. Es wird im Norden durch den Bahnhof begrenzt, im Süden durch den Stadtpark und das Uschter 77. Im Osten liegt das Stadthaus, während im Westen das Zeughausareal mit Kultur- und Tagungszentrum ein neues Schwergewicht bilden wird. Die Poststrasse, die Gerichtsstrasse (allenfalls ergänzt um den Gerichtsplatz) sowie Kern Nord und Süd werden zu Flanierzonen innerhalb dieser Anziehungspunkte.

Bahnhof, Stadthaus, Kultur- und Tagungszentrum (KTU) und der Stadtpark sind Anziehungspunkte, welche an der Peripherie des Kernzentrums bzw. der Flanierzone liegen. Es findet eine gegenseitige Belebung statt:

- Wer mit dem öffentlichen Verkehr am Bahnhof ankommt, wird in einem attraktiven Zentrum eher verweilen, Freunde zu einem Cappuccino treffen, beim Lunch das bunte Treiben beobachten
- Wer im Stadthaus eine Besorgung macht oder einen Arzttermin wahrnimmt, verbindet dies durchaus mit einem Einkauf im Zentrum
- Besucher des KTU nehmen den Weg vom Bahnhof durchs Zentrum, oder sie nutzen die Zeit vor oder nach der Veranstaltung oder in den Pausen für einen Aufenthalt in der Flanierzone
- Das Zentrum wird zusätzlich attraktiv zum Wohnen und auch zum Arbeiten durch die Nähe zu Bahnhof, Einkaufen, Ausgehen, Kultur, Erholung, Behördengänge etc.
- Bewohner oder Besucher des Zentrums oder des KTU nehmen sich eine Auszeit im Stadtpark

Die Beispiele können beliebig vermehrt werden. Auf jeden Fall sorgt die Lage der Flanierzone inmitten verschiedener Anziehungspunkte für höhere Passantenfrequenz, was die Attraktivität der Zone für Besucher und Detailhandel erhöht. Es ist eine positive Spirale von Angebot und Nachfrage zu erwarten.

So könnte das neue Kernzentrum in 20 Jahren aus der Vogelperspektive aussehen.

Strassen, Plätze, Flanierzone

Innerhalb der Kernzone erhalten die Gerichtsstrasse, die Poststrasse und die Webernstrasse eine völlig neue Bedeutung. Zusammen mit Kern Nord und Süd werden sie zur Flanierzone zwischen Stadthaus, Kulturzentrum, Bahnhof und Stadtpark.

Die Gerichtsstrasse erhält im neuen Zentrum eine wesentlich grössere Bedeutung als Verbindung vom Kern Nord/Süd zum Areal Widmer/Bezirksgebäude mit dem Gerichtsplatz und zum Zeughausareal mit dem Kultur- und Tagungszentrum. Sie ist bis zur Amtsstrasse verkehrsfrei, anschliessend zumindest verkehrsarm zu gestalten. Es drängt sich auf, die Bebauung entlang der Gerichtsstrasse zu einem guten Teil zu ersetzen und attraktiver zu gestalten.

Die Poststrasse ist verkehrsfrei auszubilden und auch vom Busverkehr zu befreien. Sie profitiert von den Passantenströmen vom Bahnhof zur Post, zur Gerichtsstrasse, zum Kern Nord/Süd sowie in Richtung Stadtpark.

Die Webernstrasse nimmt die Passantenströme vom Bahnhof zur Post und zur Gerichtsstrasse auf. Sie ist verkehrsfrei zu gestalten.

Im Kern Süd bietet sich die Gelegenheit, einen Platz frei zu halten, z.B. als Marktplatz. Voraussetzung dafür ist eine Anpassung des bestehenden Gestaltungsplans Kern Nord.

Zwischen Bezirksgericht und Zürichstrasse schlägt eines der Architektur-Teams im Rahmen der Testplanung Zentrum Uster einen Platz vor, den Gerichtsplatz. Dieser öffnet das Areal gegen die Zürichstrasse und schafft allenfalls eine grüne Verbindung vom Zentrum zum Stadtpark. Denkbar ist auch eine grosse, offene Halle auf diesem Platz (Landmaschinenmarkt am Uschter Märt, andere Märkte). Zusammen mit einem allfälligen Detailhandelsmagneten auf diesem Areal wird der Gerichtsplatz zum attraktiven Anziehungspunkt.

Ein grosser, städtischer Platz ist ebenfalls vorzusehen zwischen Berchtoldstrasse und dem neuen Kultur- und Tagungszentrum auf dem Zeughausareal.

Das Element Wasser, welches den Auftritt der Stadt Uster als «Wohnstadt am Wasser» prägt, lässt sich auf all diesen Plätzen auf spielerische Weise als Gesamtkunstwerk inszenieren, als Einheit mit Brunnenkreisel, Stadtpark- und Zellwegerweiher.

Bebauung

Im Folgenden werden einzelne Areale und Gebäude beleuchtet, deren Erneuerung oder Ersatz entscheidend zur Belebung und zur Attraktivität des Zentrums beitragen können.
Fünf städtebaulich bedeutende Areale, wie sie auch in der Testplanung der Stadt Uster im Fokus stehen, können völlig neu überbaut werden:

- → Kern Süd
- → Jelmoli-Areal
- → Stadthofsaal
- → Bezirksgebäude/Widmer
- → Zeughaus

Im Weiteren ist der Ersatz einzelner Gebäude ins Auge zu fassen, teilweise ist er schon geplant. Die Platzgestaltung im Kern Nord sowie die beiden grossen Einkaufszentren sollten baulich aufgewertet werden.

Die Politik ist dabei insofern gefordert, als auf diesen städtebaulich wichtigen Arealen Ausnützung und Dichte zwingend erhöht werden müssen. Eine Neuüberbauung der Grundstücke soll für Eigentümer und Investoren attraktiv gemacht werden, andernfalls haben sie wenig Interesse, am Status quo etwas zu ändern. Auch aus Sicht der Raumplanung ist die Verdichtung ein Gebot der Zeit.

Die Architekten-Teams, die in der Testplanung Zentrum Uster mitmachten, gehen von Ausnützungen in der Grössenordnung von 1,5 bis 2,3 aus. Gespräche mit Investoren zeigen, dass mit solchen Vorgaben das Interesse an neuen Investitionen durchaus vorhanden ist.

Flanierzone (rot) und Plätze (gelb)

Bauliche Eingriffe gemäss Vorschlag WFU (Rot = Neubauten, Hellrot = Neubau wünschbar, Hellgelb = bauliche Aufwertung)

Die neuen Bauten aus der Vogelperspektive

Kern Nord und Süd / Bahnhofstrasse / Hintere Bahnhofstrasse

Der Kern Nord und Süd bietet günstige Voraussetzungen für eine zukünftige Flanier- und Begegnungszone. Nach Fertigstellung der Überbauung Kern Süd können Wege und Plätze durchgängig ausgebildet werden. Ein grösserer Platz in der Mitte kann für diverse Aktivitäten genutzt werden, so eignet er sich zum Beispiel als neuer Standort des Wochenmarktes oder anderer saisonaler Märkte.

Der Gestaltungsplan Kern Süd geht von einem Hochhaus und drei weiteren Gebäuden aus. Im Erdgeschoss ist Detailhandel und Gastronomie vorgesehen, in den oberen Stockwerken sind Büros und Wohnungen geplant. Die Erschliessung erfolgt von der Zürichstrasse her; die UN-Garage soll einen Durchgang zum Kern Nord bieten.

Der attraktiven Weg- und Platzgestaltung in diesem Gebiet kommt eine eminente Bedeutung zu, damit es zur angestrebten Flanierzone werden kann. Im Kern Nord besteht hier Verbesserungspotenzial, das unbedingt gleichzeitig mit der Realisierung des Projektes Kern Süd genutzt werden muss. Heute hat der Kern Nord Hinterhofcharakter und wirkt wenig einladend.

Die Gebäude Bankstrasse 1-3 bieten sich an für einen Ersatzbau, welcher einen breiteren Durchgang in den Kern Nord aufweist und auch vom Kern Nord her offen zugänglich ist. Die seitliche Wand der Parkhauseinfahrt zur Überbauung Skyline dürfte aufgelockert und lebendiger gestaltet werden.

Die Bahnhofstrasse ist, vom nicht zu vermeidenden Verkehr abgesehen, durchaus von einer gewissen Attraktivität. Einzelne Liegenschaften haben in Sachen Schaufenster und Einblick noch Potenzial.

Allenfalls kann bei Umbauten oder Sanierungen die Öffnung der Liegenschaften nach hinten Richtung Kern Nord/Süd ins Auge gefasst werden. Durch die anzustrebende Belebung des Kerns Nord/Süd würde dies sowohl für die Liegenschaften Bahnhofstrasse Sinn machen als auch gleichzeitig die Attraktivität des Kerns wiederum erhöhen.

Die Hintere Bahnhofstrasse dient der Erschliessung der Gebäude Bahnhofstrasse. Zur Aufwertung des Kerns Nord sollte den Durchgängen zur Bahnhofstrasse grosse Aufmerksamkeit geschenkt werden. Allenfalls ist eine Öffnung der Gebäude gegen den Kern Nord/Süd ins Auge zu fassen.

Die Hintere Bahnhofstrasse ist ein privater Flurweg. Eine Änderung der Nutzung ist Sache der Grundeigentümer.

Im Kern Nord

Bankstrasse 1-3 (Rückseite gegen Kern Nord)

Poststrasse 1 (Rückseite gegen Kern Nord)

Gestaltungsplangebiet Kern Nord/Süd
Möglicher Standort für den Wochenmarkt

Der Platz im Kern Süd eignet sich als neuer Standort des Wochenmarktes.

Die Erschliessung erfolgt von der Zürichstrasse her; die UN-Garage soll einen Durchgang zum Kern Nord bieten.

Areal Jelmoli / Poststrasse

Das Jelmoli-Areal ist einer der Kernbereiche der neuen Fussgängerzone und zusammen mit dem Kern Süd entscheidend für die attraktivere Gestaltung der Poststrasse. Das ganze Gebiet zwischen Brunnenkreisel und Gerichtsstrasse inklusive dem Jelmoli-Parkplatz soll in einen Gestaltungsplan einbezogen und attraktiv überbaut werden. Das Gebäude Gerichtsstrasse 1 kann dabei in dessen Bestand gesichert werden.

Das Areal bietet sich an für die Erstellung eines weiteren Hochhauses, ähnlich Kern Nord/Süd. Im Erdgeschoss ist Detailhandel vorzusehen, in den oberen Etagen Dienstleistung, Büros und Wohnungen. Dabei ist auch hier von einer höheren Dichte auszugehen.

Die Erschliessung soll von der Zürichstrasse aus erfolgen. Die Unterniveau-Garage soll so nahe wie möglich bei der Post einen Aufgang erhalten, sodass sie auch zur Erschliessung derselben dienen kann. Eine unterirdische Durchfahrt zu den UN-Garagen Webernstrasse (ZKB, UBS und Webernstrasse 5) ist zu empfehlen, damit der entsprechende Ziel- und Quellverkehr aus der Fussgängerzone ferngehalten werden kann.

Der obere Teil der Poststrasse, beim Bahnhof, kann durchaus als attraktiv bezeichnet werden. Bei der Liegenschaft Nr. 6 ist eine Optimierung mit einem zweiten Eingang gegen die Webernstrasse möglich. Das Haus Nr. 10 (Bank) wirkt wie ein Gefängnis; eine Aufwertung ist angezeigt. Der Durchgang zwischen diesen beiden Liegenschaften zur Webernstrasse lässt sich ansprechender gestaltet.

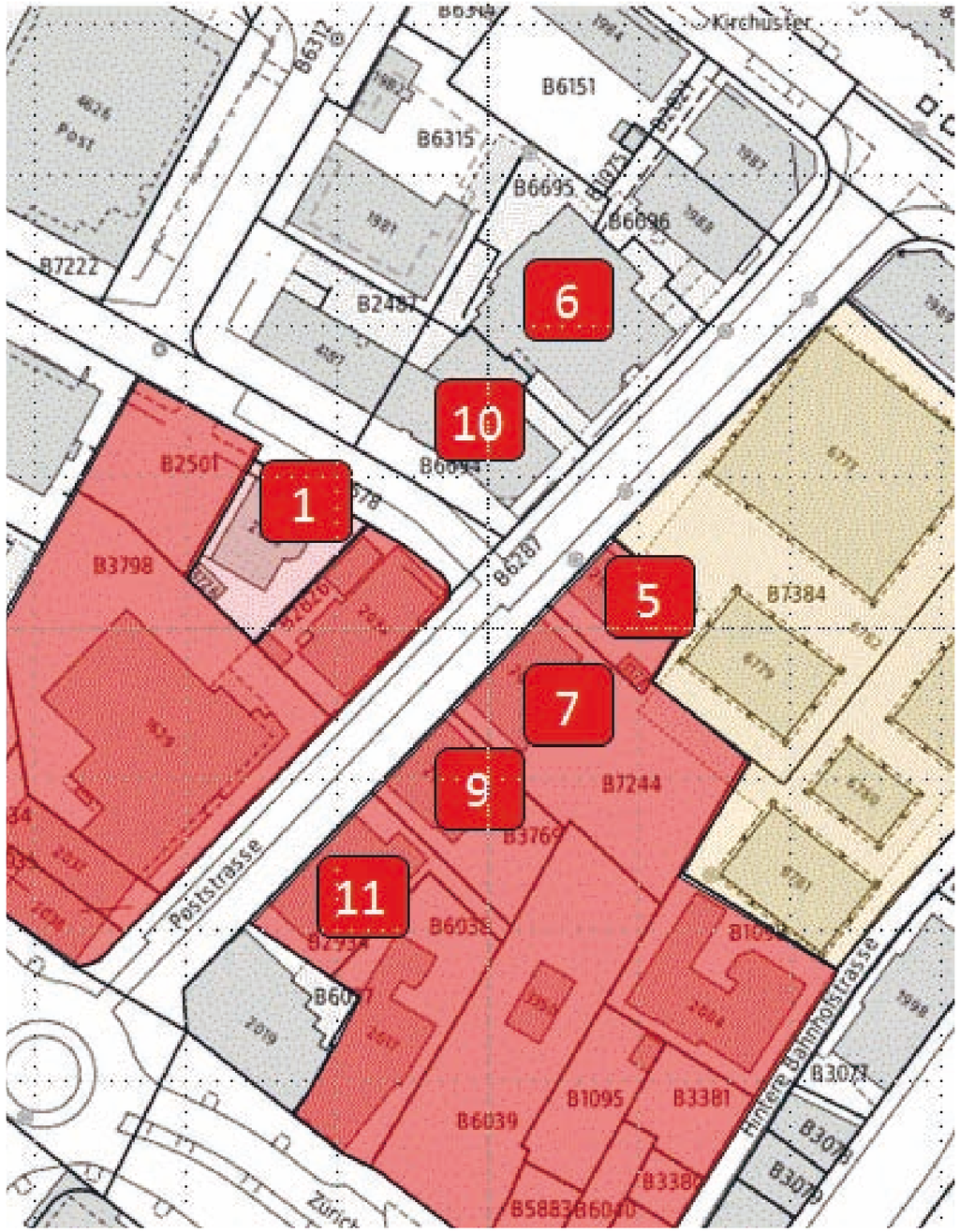
Nach dem ZKB-Neubau werden in diesem Gebiet drei UN-Garagen liegen. Sie sollten alle von der neuen Parkgarage Jelmoli-Areal, von der Zürichstrasse her, erschlossen werden.

Die älteren Gebäude Poststrasse Nrn. 5, 7, 9, 11 sind zu ersetzen. Teilweise wird das im Rahmen der Überbauung Kern Süd erfolgen. Teilweise sollten durch neue Gestaltungspläne, die eine höhere Dichte erlauben (rechte Seite untere Poststrasse), neue städtische Überbauungen angestrebt werden.

Zürichstrasse (Richtung Poststrasse)

Zürichstrasse (Richtung Illuster)

Zürichstrasse (Richtung Nüsslikreisel)



Das ganze Gebiet zwischen Brunnenkreisel und Gerichtsstrasse inklusive dem Jelmoli-Parkplatz soll in einen Gestaltungsplan einbezogen und attraktiv überbaut werden.

Areal Stadthofsaal

Der Stadthofsaal soll durch das neue Kultur- und Tagungszentrum im Zeughausareal ersetzt werden. Das Areal kann einer neuen Nutzung zugeführt werden. Es macht Sinn, eine Gesamtüberbauung mit den benachbarten Grundstücken (Swisscom-Gebäude und Zürichstrasse 9) zu realisieren.

Im Erdgeschoss ist Detailhandel vorzusehen, in den oberen Stockwerken Büros, Dienstleistung und Wohnen, allenfalls auch eine Altersresidenz. Gegen den Stadtpark würde sich Gastronomie aufdrängen (Park-Café).

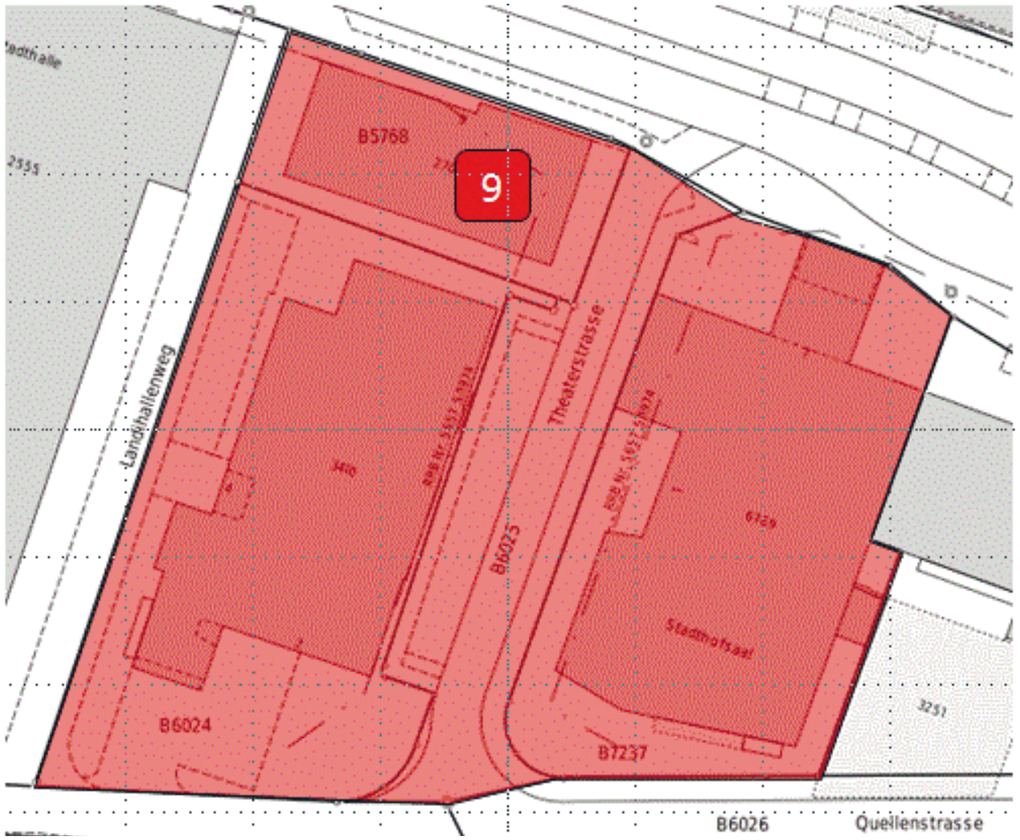
Bei der Gestaltung dieser Überbauung sollte auf eine Stärkung der Verbindung Zentrum/Stadtpark geachtet werden. Der Vorschlag von Spühler Architekten im Rahmen der Testplanung Zentrum Uster sieht einen Platz mit Randbebauung und einem Verbindungskörper vor. Die Durchlässigkeit zum Stadtpark ist gegeben.

Im gleichen Zusammenhang ist zu prüfen, ob das Raumangebot von Stadt- und Landihalle anderweitig kompensiert werden kann. Ein Abbruch dieser beiden Gebäude würde die Erweiterung des Stadtparks zulassen und eine grüne Verbindung zu einem allfälligen «Gerichtsplatz» schaffen.

Theaterstrasse (Richtung Stadtpark)

Stadtpark (Richtung Theaterstrasse)

Stadtpark (Richtung Quellenstrasse)



Es macht Sinn, eine Gesamtüberbauung mit den benachbarten Grundstücken (Swisscom-Gebäude und Zürichstrasse 9) zu realisieren.

Areal Bezirksgericht / Garage Widmer

Aus städtebaulicher Sicht wäre es zu begrüssen, wenn die Garage Widmer einen geeigneteren, zukunftssicheren Standort finden würde. Die Stadt Uster sollte alles daran setzen, dass sie diesen Prozess unterstützen und erfolgversprechend begleiten kann.

Zu prüfen ist, ob die Liegenschaften Zürichstrasse 28 (privat, permanent im Umbau) und Zürichstrasse 30 (Jugend- und Freizeithaus) in einen entsprechenden Gestaltungsplan einbezogen werden können. Das Raumangebot müsste anderweitig kompensiert werden.

Das Gesamtareal verbindet das heutige Zentrum mit dem neuen Kultur- und Tagungszentrum im Zeughaus. Es eignet sich hervorragend als Standort für einen weiteren Grossverteiler. Das alte Gerichtsgebäude steht unter Denkmalschutz und muss erhalten bleiben, der Anbau dürfte einem Neubau weichen. Neben dem Grossverteiler bietet das Areal auch Platz für Büros der kantonalen Verwaltung, für weiteren Detailhandel, für Gastronomie und für Wohnungen. Zusätzlich attraktiv wird das Areal durch den weiter vorne erwähnten Gerichtsplatz.

Das Teilstück der Winterthurerstrasse zwischen Berchtoldstrasse und Zürichstrasse kann ersatzlos aufgehoben werden. Die Erschliessung des neuen Einkaufszentrums inklusive der entsprechenden UN-Garage erfolgt von der Zürichstrasse her.

Bezirksgericht-Parkplatz

Wilstrasse (Richtung Garage Widmer)

Zürichstrasse (Richtung Bezirksgericht)

Das alte Gerichtsgebäude steht unter Denkmalschutz und muss erhalten bleiben, der Anbau dürfte einem Neubau weichen.

Das Gesamtareal verbindet das heutige Zentrum mit dem neuen Kultur- und Tagungszentrum im Zeughaus. Es eignet sich hervorragend als Standort für einen weiteren Grossverteiler.

Zusätzlich attraktiv wird das Areal durch den Gerichtsplatz.

Zeughausareal / Berchtoldstrasse

Das Zeughaus bildet den westlichen Schwerpunkt des neuen Zentrums mit dem Kultur- und Tagungszentrum auf der städtischen Hälfte des Areals als Magnet. Auf der zweiten Hälfte, im Besitz der Armasuisse, dürfte eine Nutzung mit Wohnen, Gewerbe und Dienstleistung erfolgen.

Die Zeughäuser sind im Inventar der schützenswerten Bauten enthalten. Sie haben in den vergangenen Jahrzehnten das Ortsbild von Uster geprägt. Die neue Lösung soll in vernünftiger Weise darauf Rücksicht nehmen.

Am Eingang des Areals soll der bereits erwähnte grosse städtische Platz zu liegen kommen, dominiert vom Kultur- und Tagungszentrum und einem Hotel- und Restaurantbetrieb. Die Erschliessung des Areals erfolgt in der Mitte von der Zürichstrasse her. Eine grosszügige UN-Garage ist Bestandteil des Konzepts.

Die Berchtoldstrasse hat im oberen Teil (Häuser Nrn. 1-3) keine Bedeutung für das Zentrum. Das Haus Nr. 5 an der Ecke zur Gerichtsstrasse wird ersetzt durch einen attraktiven Neubau. Die Häuser Nrn. 7 und 13 sind als Bestandteil einer Gesamtüberbauung Bezirksgebäude/Widmer zu sehen.

Grosszügige Fussgängerübergänge zwischen Gerichtsstrasse und dem Zeughaus sind unabdingbar. Es besteht Hoffnung, dass dank der Umfahrung Uster-West der Verkehr auf der Berchtoldstrasse deutlich abnimmt.

Zürichstrasse (Richtung Zeughausgasse)

Berchtoldstrasse (Richtung Zeughausareal)

Berchtoldstrasse (Richtung Zeughausareal)

Grosszügige Fussgängerübergänge zwischen der Gerichtsstrasse und dem Kulturzentrum sind unabdingbar.

Am Eingang des Areals soll der bereits erwähnte grosse städtische Platz zu liegen kommen, dominiert vom Kultur- und Tagungszentrum und einem Hotel- und Restaurantbetrieb.

Bankstrasse / Tannenzaunstrasse / Webernstrasse

Die Bankstrasse hat ein beschränktes Potenzial als Begegnungszone. Zu viel Verkehr vom und zum Bahnhof, insbesondere auch der Busverkehr, macht ein Flanieren wenig attraktiv. Bis zum Ende des Busbahnhofes besteht etwas Passantenpotenzial, das durch grosszügigere Gehsteige realisiert werden kann.

Der mittlere Teil, zwischen Poststrasse und Einfahrt COOP-Parking, soll für den privaten Verkehr gesperrt werden (siehe Thema Verkehr).

Das Gebäude Bankstrasse 11 darf einem Neubau weichen, durchaus weiterhin mit bedarfsgerechter Gastronomie für die Bahnhofsgegend (lange Öffnungszeiten, breites Publikum). Der Getränkehandel, rückseitig mit Zugang von der Tannenzaunstrasse, sollte an einen besser geeigneten Standort verlegt werden. Grosse Lastenzüge für die Anlieferung werden in Zukunft kaum mehr Platz haben. Allenfalls können in einem Neubau an dieser Stelle Kurzzeitparkplätze für Postfach-Benützung erstellt werden.

Die Tannenzaunstrasse ist auf der südlichen Seite von Wohnbauten geprägt, die nördliche Seite dient der Erschliessung der Liegenschaften Bankstrasse. Im Rahmen der vorliegenden Betrachtungen ist sie kein Entwicklungsschwerpunkt.

In Zukunft soll die Tannenzaunstrasse die Zufahrt zu Post und Zentrum sicherstellen, wenn Bank- und Gerichtsstrasse vom Verkehr befreit oder entlastet sind.

Die Webernstrasse wird Fussgängerzone. Mit der Überbauung der ZKB als Ersatz für Häuser Nrn. 1 und 3 kann die Erdgeschossnutzung an der Webernstrasse erheblich attraktiver gemacht werden.

Webernstrasse (Richtung Bahnhof)

Webernstrasse (Richtung Post)

Webernsstrasse (Richtung Post)

Das Gebäude Bankstrasse 11 darf einem Neubau weichen, durchaus weiterhin mit bedarfsgerechter Gastronomie für die Bahnhofsgegend (lange Öffnungszeiten, breites Publikum).

Gerichtsstrasse / Amtsstrasse / Rosenstrasse

In ihrem östlichen Teil weist die Gerichtsstrasse bereits eine hohe Attraktivität auf. Weiter nach Westen verändert sich das Bild durch die geschlossene Rückseite des Einkaufszentrums Illuster sowie durch wenig attraktive Industrie- und Wohnbauten.

Die heutige Bebauung entlang der Gerichtsstrasse erfüllt die Anforderungen an eine Einkaufsstrasse nicht, sie sollte städtischer sein. Dazu sind Gebäude, die nicht auf die Baulinie gebaut sind oder die keine ebenerdigen Zugänge haben, möglichst durch Neubauten zu ersetzen, die diese Anforderungen erfüllen. Die gemauerten Fassaden des Illuster sind nach Möglichkeit zu öffnen.

Das Bezirksgericht soll erhalten bleiben, der Anbau kann im Rahmen der Überbauung Bezirksgebäude/Widmer ersetzt werden.

Die Amtsstrasse ist heute kein Schwerpunkt im Zentrum und wird es wohl auch später nicht werden. Die Lage gewinnt jedoch durch die Aufwertung der Gerichtsstrasse. Denkbar ist auch, die Amtsstrasse für Fussgänger aufzuwerten, obwohl der Autoverkehr wohl bestehen bleibt.

Eine gewisse Bedeutung haben die Liegenschaften Amtsstrasse 4 und Gerichtsstrasse 10, beide an der Einmündung in die Gerichtsstrasse. Im Rahmen der Aufwertung Gerichtsstrasse ist ein Ersatz dieser Häuser vorzusehen, jeweils als Bestandteil einer Arealüberbauung .

Die Liegenschaften Rosenstrasse 1, 3, 4 und 6 sind ebenfalls im Kontext Aufwertung Gerichtsstrasse zu betrachten. Es sind die planerischen Voraussetzungen zu schaffen, dass es für Grundeigentümer und allenfalls Investoren attraktiv ist, eine urbane Gesamtüberbauung in Betracht zu ziehen.

Gerichtsstrasse (Richtung Kern Nord)

Gerichtsstrasse (Richtung Kern Nord)

Gerichtsstrasse (Webernstrasse)

Die heutige Bebauung entlang der Gerichtsstrasse erfüllt die Anforderungen an eine Einkaufsstrasse nicht, sie sollte städtischer sein.

Zürichstrasse

Die Zürichstrasse ist neben der Gerichtsstrasse die zweite wichtige Fussgänger-Achse vom Stadthaus Richtung Zeughausareal und die südliche Begrenzung des Kernzentrums.

Vier wichtige Areale, die neu überbaut werden sollen, liegen zum Teil an der Zürichstrasse: Kern Süd, Jelmoli, Stadthofsaal und Bezirksgebäude/Widmer. Können alle diese Neubauten realisiert werden, wird die Strasse ihr Gesicht völlig ändern. Sicher ist aber, dass sie immer eine Verkehrsachse und wichtige Zufahrt zu den Zentrumsüberbauungen sein wird.

Der Strassenraum kann attraktiver gestaltet werden, was Fussgängern die Überquerung der Strasse vereinfacht. Die beiden Einkaufszentren Uschter 77 und Illuster dürfen geöffnet und attraktiver gestaltet werden, ebenso die Ladenfront Stadthof mit dem grosszügigen Vorplatz, welcher heute für wildes Parkieren genutzt wird. An Stelle von Stadt- und Landihalle lässt sich allenfalls eine grüne Verbindung vom Zentrum zum Stadtpark realisieren, natürlich mit Kompensation des Raumangebotes an anderer Stelle. Die Häuser Zürichstrasse 28 und 30 sollten eigentlich in eine Gesamtüberbauung Bezirksgebäude/Widmer integriert werden, mit Ersatz des Jugend- und Freizeithauses an anderer Stelle.

Eine neue, zusätzliche Bedeutung kommt der Zürichstrasse dereinst zu, wenn sie das Trassee einer zukünftig möglichen Stadtbahn (Architektengruppe Krokodil, Glattalstadt) aufnehmen wird.

Zürichstrasse (Richtung Illuster)

Zürichstrasse (Richtung Stadtpark)

Zürichstrasse (Richtung Illuster)

Die Zürichstrasse ist neben der Gerichtsstrasse die zweite wichtige Fussgänger-Achse vom Stadthaus Richtung Zeughaus.

Verkehr und Parkieren

Beim Thema Verkehr und Parkieren scheiden sich die Geister. Der gewerbliche Detailhandel plädiert für die Erreichbarkeit der Geschäfte mit dem Auto und wünscht sich genügend Parkplätze in nächster Nähe des Ladens. Demgegenüber steht der Wunsch nach dem verkehrsfreien Zentrum, dem Flanieren in der Fussgängerzone. Verkehr und Flanierzone vertragen sich nicht.

Das Wirtschaftsforum Uster sieht in der Vision des Stadtrates Uster einen guten Ansatz. Die Strassen im Zentrum sind verkehrsfrei oder zumindest verkehrsarm zu gestalten. Allerdings dürfen einschränkende Massnahmen wie Strassensperrungen oder Aufhebung von Parkplätzen erst ergriffen werden, nachdem die unterirdischen Alternativen zur Verfügung stehen.

Durch den Bau von Parkhäusern sind gute Voraussetzungen zu schaffen, damit alle Zonen im Zentrumsperimeter innerhalb 200–300 m erreicht werden können. Das ist eine Distanz, wie sie auch in einem grossen Einkaufszentrum zu Fuss zurückzulegen ist. Um die Benutzung der Parkhäuser zu erleichtern, sollte ein Parkleitsystem in Erwägung gezogen werden. Zudem sollte sichergestellt werden, dass zumindest ein Teil der unterirdischen Parkplätze während 24 Stunden zugänglich ist.

Sowohl nördlich wie südlich des Bahnhofs ist je eine Kiss-and-ride-Zone einzurichten, ebenso eine genügende Anzahl Kurzzeit-Parkplätze.

Wenn diese Voraussetzung erfüllt ist, können die meisten oberirdischen Parkplätze auf öffentlichem Grund aufgehoben werden.

Konkrete Massnahmen

- Fahrverbot Bankstrasse zwischen Poststrasse und Einfahrt COOP-Parking. Durchfahrt nur für Bus, Taxi, Güterumschlag und Anwohner
- Fahrverbot Gerichtsstrasse zwischen Poststrasse und Amtsstrasse. Durchfahrt nur für Güterumschlag und Anwohner
- Fahrverbot Poststrasse und Webernstrasse. Durchfahrt nur für Güterumschlag und Anwohner
- Erstellung Wendeplatz Bankstrasse auf Höhe Credit Suisse, Kurzzeit-Parkplätze (Kiss and ride)
- Erstellung Wendeplatz Tannenzaunstrasse (Zufahrt Post, Postfächer)
- Neue UN-Parkgaragen Kern Süd, Jelmoli und Bezirksgebäude, alle erschlossen von der Zürichstrasse
- Verbindung UN-Garagen Kern Nord und Süd, Einfahrt Poststrasse nur noch für Bewohner Kern Nord
- Durchfahrt von neuem Jelmoli-Parkhaus zu den UN-Garagen Webernstrasse (ZKB, UBS, Webernstrasse 5)

Diese verstellen die Flanierzonen und erzeugen Suchverkehr, was das Gebiet weniger attraktiv macht.

Zu bedenken ist auch, dass der eigene Parkplatz vor dem Laden dem Konsumenten nur für die Besorgungen in diesem einen Geschäft dient. Anzustreben ist jedoch, dass ein Besucher möglichst viele Läden besucht; mit der höheren Verweildauer steigt auch der Umsatz, den das Gewerbe mit diesem Kunden erzielen kann.

Dazu kommt, dass bei weitem nicht alle Besucherinnen und Besucher des Zentrums mit dem Auto anreisen. Die gute Zugänglichkeit mit dem öffentlichen Verkehr oder mit dem Fahrrad ist in gleicher Weise zu gewichten.

Ziel soll sein, den Aufenthalt für die Besucherinnen und Besucher angenehm und bequem zu gestalten, damit sie sich wohl fühlen und möglichst lange bleiben. In dieser Atmosphäre sind sie auch eher bereit, Geld auszugeben.

Es versteht sich von selbst, dass Anlieferungen einfach zu ermöglichen und zeitlich begrenzt zuzulassen sind.

Der Veloverkehr soll generell gestattet sein.

Detailhandel und Gastronomie

Konkurrenzsituation

Logo/Sinnbild	Name	VKF in m²	Geschäfte	Umsatz 2009 in Mio. CHF	Konkurrenz
VOLKI-LAND	Volkiland Volketswil	24 800	48	206	hoch
	Fachmarktcluster Volketswil	ca. 15 000	Kindercity, MagicX, Fust, Horseland	unbekannt	hoch/mittel
	weitere in Volketswil	unbekannt	Möbelzentrum des Handwerks, Möbel Märki, Obi etc.	unbekannt	mittel
SATURN	Saturn Volketswil	5000	Saturn, Blackout, Ochsner Sport	unbekannt	mittel
ALDI	Usterstrasse 51, Volketswil	ca. 2000	2	unbekannt	gering
Zänti	Zänti, Volketswil	8835	20	59	mittel
USCHTER 77	Uschter 77, Uster	5400	25	30,8	mittel
ILLUSTER	Illuster, Uster	ca. 4000	> 2	unbekannt	gering
Dietlikon/ Dübendorf		unbekannt	viele grosse Anbieter	unbekannt	hoch/mittel
Glatt	Glatt	ca. 43 387	Migros, Globus und viele mehr	> 669 Mio.	hoch
	diverse	unbekannt	sehr viele	unbekannt	hoch/mittel

Kaufkraftabfluss

In Bezug auf den Kaufkraftabfluss gilt es zwei Gruppen zu unterscheiden:

- Täglicher Bedarf
  Noch vor 10–20 Jahren hat der Einkauf der Familien im unmittelbaren Wohnumfeld stattgefunden. Quartierläden oder nahe gelegene Einkaufszentren hatten erste Priorität. In den letzten Jahren hat eine Verschiebung der Einkaufsgewohnheiten während des Arbeitstages stattgefunden; die Einkäufe erfolgen vermehrt auf dem Arbeitsweg. Bahnhöfe, Tankstellen, Stand-alone-Stores entwickelten sich rasant, Verlierer sind die Quartierversorger. Nicht zuletzt Schlafstädte, d. h. Agglomerationen mit negativen Pendlersaldi, haben Umsätze verloren.

- Alle weiteren Bedürfnisse
  Aufgrund der grösseren zeitlichen Belastung konzentrieren die Kunden ihre Einkäufe auf die Freizeit, d.h. auf den Samstag und den Abend. Aufgesucht werden Einkaufsschwerpunkte mit breitem Angebot wie z. B. Volketswil, Dübendorf, das Glatt oder die Innenstadt von Zürich. In diesen Zentren werden nicht nur die Spezialkäufe getätigt, wie z. B. Möbel, Elektronik, Heimwerkerutensilien etc., sondern gleichzeitig auch der tägliche und wöchentliche Bedarf. Dadurch hat die Innenstadt aufgrund des fehlenden Angebots noch mehr Kunden verloren.

Aufgrund von Beobachtungen in den letzten Jahren hat die Innenstadt von Uster vor allem an die folgenden Einkaufsorte Kunden verloren:

- Volketswil
- Dietlikon
- Glatt
- Dübendorf
- Innenstadt Zürich

Durch die vielen attraktiven Einkaufsmöglichkeiten in der ganzen Region hat sich die Kundschaft an «neue» Rituale gewöhnt. Einkaufen im Volkiland oder Glatt wurde zur Gewohnheit. Auch die Anbieter von Flächen und Brands haben sich auf die «neuen» Schwerpunkte konzentriert. Verstärkt wurde dieser Trend mit der Tatsache, dass in der Innenstadt von Uster keine grösseren Flächen zur Verfügung stehen. Leere Flächen sind mit preisgünstigen Angeboten besetzt; aufgrund der dadurch eher tiefen Mieten ist der Unterhaltsnachholbedarf der Immobilien deutlich sichtbar. Die Attraktivität der Innenstadt nimmt weiter ab.

Branchenstruktur

Publikumsorientierte Nutzungen konzentrieren sich im Gebiet südwestlich der Bahngleise. Hier sind die zwei grössten Anbieter die Einkaufszentren Illuster und Uschter 77 als Anbieter «alles unter einem Dach».

Ausserhalb der Einkaufszentren sind die Detaillisten vor allem an der Bahnhof-, der Post- und an der Zürichstrasse in konzentrierter Form zu finden. Die Zürichstrasse bildet heute noch eine Barriere für den Passantenfluss. Darum ist das Gebiet südlich der Zürichstrasse vorerst als Entwicklungsgebiet für zielgruppenorientierten Detailhandel zu betrachten, in der längerfristigen Planung kann es mit dem Kernzentrum wieder zusammenwachsen.

In Uster mangelt es heute aufgrund eines fehlenden Flächenangebots an Leaderbrands wie z.B. H&M oder Zara. Diese ziehen automatisch weitere sehr starke Marken an. Dank dieser Leaderbrands kann das Image auch schnell verbessert werden.

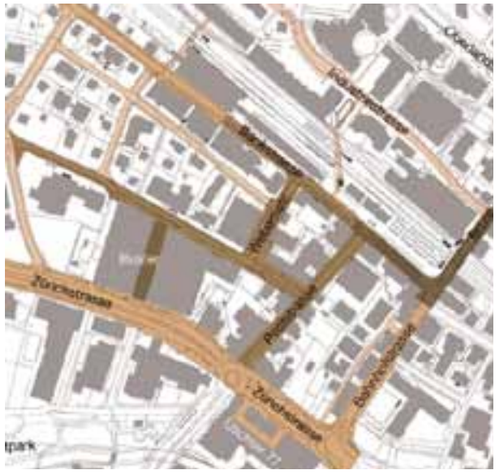
Räumliche Verteilung

In Uster haben die beiden bestehenden Einkaufszentren eine starke Konsumfunktion. Sie schwächen die Frequenzen der Innenstadt ab, denn das individuelle «Lädele» ist ausserhalb dieser Zentren zu weitläufig und somit unbequem.

Beide Zentren sind revitalisierungsbedürftig und eher auf ein niedriges Preissegment ausgerichtet.

Der Ankermieter Migros im Illuster hat jedoch eine grosse Magnetwirkung. Dieser zentrale Magnet liegt zwischen den Entwicklungsgebieten und ist die Brücke zwischen den neuen Magneten.

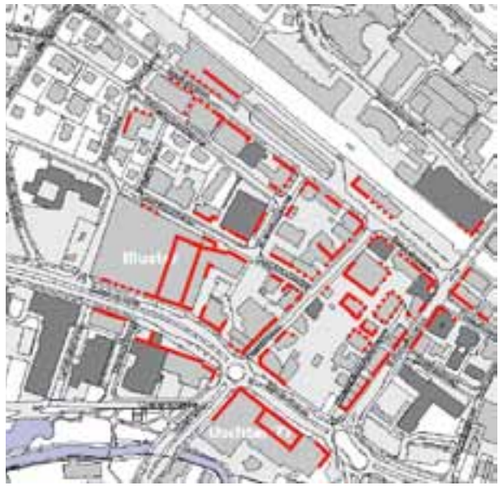
Eine Auswahl bekannter Brands, die in Uster nicht mit eigenen Läden präsent sind



Passantenfrequenzen in Uster (Bericht Testplanung)

Legende:

- Sehr hohe Frequenz (>700 Passanten/h)
- Hohe Frequenz (400–700 Passanten/h)
- Tiefe Frequenz (200–400 Passanten/h)
- Sehr tiefe Frequenz (<200 Passanten/h)



Schaufensterdichte in Uster (aus Bachelor-Thesis Manuel Spörri)

Passantenfrequenzen

Rund um Bahnhof, Post und Migros sind hohe Passantenfrequenzen zu verzeichnen. Die Lage ist sehr attraktiv und die Möglichkeiten zum Flanieren wären im Ansatz da.

Durchgehende Schaufensterfronten fördern diese Tendenz. Die untere Abbildung mit der Schaufensterdichte in Uster zeigt jedoch, dass solche nur punktuell vorhanden sind. Immer wieder unterbrechen anderweitig genutzte Liegenschaften das aufkommende Flaniergefühl.

Entlang geschlossener Fassaden sinkt die Attraktivität für Flanierende. Anzustreben ist, dass ein Maximum an Liegenschaften im Zentrum ein Erdgeschoss mit Schaufenstern und öffentlicher Nutzung hat.

Neubauten im Zentrum sollen einen hohen Wohnanteil aufweisen. Für ein lebendiges Zentrum ist es wichtig, dass Menschen darin wohnen.

Shoppingcenter Innenstadt

Neu soll das Zentrum von Uster wie ein Shoppingcenter aufgebaut sein und betrieben werden. Um die nötige Frequenz zu erreichen, sollen wichtige «Anker» für eine bequeme Zirkulation geschaffen werden. Vorgesehen sind drei Konsumschwerpunkte:

→ Ankerstück
Das Ankerstück ist Magnet für den täglichen Bedarf und bildet einen frequenzstarken Gegenpol zum Illuster. Hier soll ein zweiter Lebensmittel-Grossverteiler einquartiert werden, dazu Blumen, Chem. Reinigung, Kiosk, Spielwaren und Bücher, was gegen 80 % des Angebotes ausmacht. Um die 20% sind für Gesundheit und Schönheit einzusetzen. Die Merkmale des Ankerstücks: Konsumig, umfassend, preiswert und gesund, für Familien und Personen über 50.

→ Herzstück
Jede Flaniermeile braucht ein Herzstück aus dem Modesegment, eine Modemeile mit starken Marken. In Uster zeichnet sich hier ein gutes Potenzial ab. Vor allem im Fashionbereich haben Leader-Brands eine anziehende Wirkung auf die Käuferschaft, z. B. H&M, Zara, PKZ plus Ergänzung durch Accessoires oder Label-Stores (Jack Wolfskin etc.). Es soll ein attraktiver Flächenmix geschaffen werden, der Platz für grosse Marken, aber auch Schmuckstücke für Boutiquen zulässt.

Die Stichworte dazu: Speziell, young style, trendy, Businessmode, Men's World, gehobene Schuhe, spezielle Accessoires, Dessous. Unteres bis oberes Preissegment für Berufstätige, Gutverdienende, Modebewusste, In-People und die junge Generation.

→ Genussdörfli
Der Kern Süd avanciert zum Genussdörfli als Shopping-Höhepunkt mit einem zentralen Platz für regionales Markttreiben und diverse Veranstaltungen. Es ist DER Treffpunkt für Uster! Darum herum gruppiert sich das ursprüngliche Dorfleben auf gehobenem Niveau, z.B. mit einer Tapas-Bar (Urania), Hotz Delikatessen, Confiserie Sprüngli, Bio- und Reformspezialitäten, Länderspezialitäten, Frischfisch, Weinbar etc.

Für eine zusätzliche Belebung am Abend ist auch der Gastronomie ein hoher Stellenwert zuzuschreiben. Einzigartige, trendige und serviceorientierte Angebote lassen den Feierabend oder die Freizeit allgemein angenehmer gestalten!

Im Genussdörfli werden eher kleinere Flächen angeboten: 30 % Spezialitäten und Delikatessen regional/national/international, 40 % Erlebnisgastronomie mit Abendnutzung und 30 % marktorientierte Nischenprodukte (Aussenverkauf).

Das Genussdörfli bietet Lifestyle und ist einzigartig, exklusiv, erlebnisreich, serviceorientiert. Für das mittlere bis obere Preissegment, für Geniesser, Qualitäts- und Gesundheitsbewusste jeden Alters sowie Berufstätige.

Die drei Konsumschwerpunkte sind zu ergänzen durch einen zielgruppenorientierten Detailhandel (zoD) wie Sport- und Outdoor-Anbieter, Reisebüro, Elektronik etc. Die Lage auf der südlichen Seite der Zürichstrasse bietet sich für dieses Segment idealerweise an.

Entwicklungspotenzial für Uster

Die für Usters Zentrum angestrebte Entwicklung muss zwingend auch wirtschaftlich Sinn machen, sonst bleibt sie Wunschdenken. Ist es realistisch, das Angebot in Uster wie beschrieben auszubauen, oder fehlt uns die Kundschaft dafür?

Gemäss Hochrechnung auf Basis der Haushaltserhebung des Bundesamtes für Statistik kann auf oben berechnete Branchenstruktur mit folgendem Potenzial gerechnet werden:

Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren	4500 m²
Gastronomie	3500 m²
Bekleidung und Schuhe	2500 m²
Gesundheit und Schönheit	2800 m²
Andere Waren und Dienstleistungen	4500 m²
Total Flächenpotenzial	**17 800 m²**
Total Umsatzpotenzial CHF	**125.5 Mio**

In einer Postulatsantwort von 2010 rechnete der Stadtrat Uster mit einem Umsatzvolumen 2008 im Detailhandel von ca. CHF 200 Mio. bei einer Kaufkraft allein der Ustermer Einwohner von rund CHF 385 Mio. Er ging davon aus, dass ein Zentrumsumsatz von CHF 250–280 Mio. zu erreichen sein müsste. Mit dem anhaltenden Bevölkerungswachstum und unter Berücksichtigung des regionalen Potenzials liegt ein Zentrumsumsatz von ca. CHF 325 Mio., wie er mit obiger Schätzung erreicht würde, im realistischen Bereich.

Bezogen auf das erwähnte Umsatzpotenzial liessen sich auf den gegen 18 000 m² Verkaufsflächen ein Mietertrag von rund CHF 8 Mio. erzielen, was ein Investitionsvolumen von rund CHF 130–150 Mio. allein in die baulichen Massnahmen in den Erdgeschossen als wirtschaftlich vernünftig erscheinen lässt. Diese Fläche entspricht rund ⅔ der heute vorhandenen Detailhandelsfläche im Betrachtungsgebiet.

Steuerung Anbietermix

Dass sich die neu geschaffenen Flächen im Zentrum von Uster vermieten lassen, daran besteht kein Zweifel. Wie aber bringen wir die richtigen Anbieter an die gemäss Konzept vorgesehene Lage? Wie kommen wir zu Ankerstück, Herzstück und Genussdörfli?

Es wird in der Tat keine einfache Aufgabe sein, diesen Mix gezielt zu steuern. Das Zentrum von Uster ist kein Shoppingcenter mit einem einzigen Eigentümer und einem Management, welches sich dieser Aufgabe annehmen kann.

Erschwerend kommt dazu, dass nicht alle Branchen die gleiche Miete zahlen können. Eine gewisse Flexibilität der Vermieter in dieser Hinsicht zugunsten eines attraktiven Branchenmixes ist anzustreben.

Es gibt Ansätze, wie das Ziel erreicht werden kann:

- Gespräche und Überzeugungsarbeit mit Grundeigentümern und Investoren
- Gezieltes Ansprechen von gewünschten Anbietern bereits bei der Planung der Bauten
- Kontakte mit Retailspezialisten, welche die Expansionswünsche der infrage kommenden Filialisten kennen
- Die Vermieter sind dafür zu gewinnen, die wichtigsten «Regeln» für das Zentrum (Öffnungszeiten, Marketing, Mitgliedschaft City-Vereinigung etc.) in die Mietverträge aufzunehmen

Die Aufgabe ist rechtzeitig und mit Nachdruck anzupacken. Bis eine Trägerschaft für das Zentrum installiert ist, wird das WFU einen Teil dieser Aufgaben übernehmen. Ein anderer Teil, insbesondere das gezielte Ansprechen von gewünschten Anbietern, ist dem Wirtschaftsförderer zu überbinden.

Auftritt im Markt / Positionierung

Das Zentrum Uster soll sich als regionales (Freiluft-)Shoppingcenter positionieren. Alle Produkte des täglichen Bedarfs sind erhältlich, im Bereich Mode sind die aktuellen Labels vertreten, als Spezialität sind regionale Produkte erhältlich. An Plätzen und belebten Strassen sollten zusätzliche Restaurants und Bars ein gutes Auskommen finden. Das Einkaufsgebiet wird «aufgespannt» zwischen einem neu zu schaffenden Magnet für täglichen Bedarf auf dem Widmer/Bezirksgebäudeareal und dem Kern Süd / Uster 77.

Gerichtsstrasse, Webernstrasse, Poststrasse und Bankstrasse (teilweise) sind als Einkaufsstrassen und Flaniermeilen ausgestaltet mit weitgehend geschlossener Bauweise sowie grosszügigen ebenerdigen Schaufenstern. Der Verkehr ist stark beruhigt (auf Anlieferung, Bewohner reduziert); wenige notwendige oberirdische Parkplätze sichern auch für die Schwächeren (z.B. Behinderte) den Zutritt. Die Läden sind durch leicht zugängliche, unterirdische, von der Zürichstrasse aus erschlossene Parkhäuser erreichbar, sodass die Fussdistanz für die Einkäufe nicht grösser sind als z. B. im Glattzentrum.

Wöchentlich finden auf diesen Strassen und Plätzen Anlässe und Veranstaltungen statt, die von den Kunden gerne besucht werden. Diese Anlässe werden durch eine gemischtwirtschaftliche Organisation (PPP) als Trägerschaft organisiert und auch so finanziert.

Aktivitäten

Eine Innenstadt als Begegnungs- und Flanierzone lebt nicht zuletzt von den Aktivitäten, die regelmässig stattfinden und Anlass für den Besuch des Zentrums bieten. Einkaufszentren haben dies schon lange erkannt und organisieren deshalb regelmässig (mehr oder weniger) attraktive Anlässe. Von der Mieterschaft werden diese Aktivitäten mitgetragen, weil sie den Einfluss einer hohen Besucherfrequenz auf Umsatz und Gewinn erkannt haben.

Im Zentrum von Uster geht es darum, im Jahresablauf dauernd für abwechslungsreiche Aktivitäten auf Strassen und Plätzen zu sorgen. Erste Ideen lassen sich wie folgt skizzieren:

- Wochenmarkt neu im Kern Nord/Süd (bisher am Freitagmorgen auf dem Stadthausplatz)
- Schwerpunkt-Veranstaltungen im Genussdörfli, zum Beispiel mit Uster-Plus und/oder «Natürli»-Produkten
- Eisbahn für Kinder und Junggebliebene im Januar
- Ostermarkt mit Brauchtum (Eiertütschen, Kinderschminken, Marktstände etc.)
- Oldtimerausstellung
- Junge Bühne (analog Anlass 2011)
- Mobilitätstag (analog Oktober 2011)
- Gastkantone und -länder mit ihren kulinarischen Spezialitäten
- Einbezug von Kern Nord und Süd in den Uschter Märt
- Weihnachtsevent mit Marktständen auf den Strassen

Trägerschaft

Die Trägerschaft hat die Aufgabe, das Zentrum von Uster als Einkaufszentrum zu positionieren und zu vermarkten. Wer aber soll diese Trägerschaft sein?

Heute sind die Detaillisten im Zentrum am ehesten im Gewerbeverband, ein Teil davon auch im WFU organisiert. Es stellt sich die Frage, ob Gewerbeverband oder WFU die Aufgabe «Zentrumsmanagement» übernehmen können. Aus unserer Sicht ist dies wenig erfolgversprechend. Beide Organisationen haben viele andere Tätigkeitsgebiete, es wäre schwierig für sie, sich dieser Aufgabe im nötigen Umfang zu widmen.

Daher sollte eine aktive, mit entsprechenden Mitteln ausgestattete Organisation das Zentrum bewirtschaften. Sie hat den Auftrag, das «Shoppingcenter Uster» bekannt zu machen und mittels Aktivitäten und weiteren Massnahmen die Besucherfrequenz zu erhöhen. Idealerweise handelt es sich dabei um eine gemischtwirtschaftliche Organisation von Privaten und der öffentlichen Hand. In erster Linie müsste sie durch Beiträge von Detailhandel und Gastronomie finanziert werden, jedoch dürften auch Beträge der Stadt und der Grundeigentümer/Vermieter erwartet werden. Die Höhe der Beiträge müsste vergleichbar sein mit den Marketingbeiträgen in einem Einkaufszentrum; für Detailhandel und Gastronomie wäre eine hohe Verbindlichkeit anzustreben.
Am Beispiel von Baden ist ersichtlich, dass eine solche Organisation durchaus als Verein organisiert sein kann. Es würde in Uster auf die «Wiederbelebung» der früheren City-Vereinigung hinauslaufen. Die Stadt ist in geeigneter Form einzubinden, insbesondere die Abteilung Marktwesen soll eng mit der Trägerschaft zusammenarbeiten. Ein denkbares Modell wäre auch eine gemeinsame Steuerungsgruppe, wie sie von Stadt, Gewerbeverband und WFU für die Wirtschaftsförderung seit Jahren besteht.

Ladenöffnungszeiten

Aus Sicht des Kunden sind einheitliche Ladenöffnungszeiten wünschenswert. Er möchte sicher sein, alle Besorgungen in der Innenstadt erledigen zu können. Die Alternative ist sonst das Einkaufszentrum, wo er die Sicherheit hat, dass er bis 20.00 oder 21.00 Uhr alles erhält.

Einheitliche Ladenöffnungszeiten sind ein Werbeargument und fördern die Wahrnehmung als stimmiges Einkaufsgebiet. Sie verlängern die Verweildauer und belohnen den Handel mit einem ganzheitlichen Konsumverhalten.

Die Trägerschaft kann Empfehlungen zu den Öffnungszeiten abgeben oder aber gewisse «Blockzeiten» als verbindlich vorgeben.

Gestaltung

Es ist sehr wichtig, dass die Innenstadt auch visuell fassbar ist. Auf die Gestaltung der Verweilplätze, der Flanierzonen und der säumenden Schaufensterfronten ist ein grosses Augenmerk zu legen. In dieser Frage sind wiederum die Grundeigentümer, die Detaillisten sowie die Stadt gefordert. Die Trägerorganisation kann Empfehlungen abgeben oder allenfalls Einfluss nehmen.

Zugänge und Signaletik

Die neue Innenstadt von Uster braucht für ihre vielen Kunden transparente, grosszügige und einfache Zugänge. Ob mit dem öffentlichen Verkehrsmittel, dem Velo, zu Fuss oder mit dem Auto, jeder sollte möglichst einfach und ohne Hindernisse ins neue Zentrum finden. Das neue Zentrum muss sich mit der übrigen Stadt vernetzen, verschmelzen und verbinden. Die Signaletik dient der räumlichen Orientierung von Menschen in komplexen Gebäuden oder Arealen. Eine einheitliche Signaletik sorgt für eine einfache Kundenführung.

Sie soll einen kundenfreundlichen Charakter zeigen und nicht auf blosser Strassenführung basieren. Die Entwicklung und Erstellung einer guten Signaletik dürfte Aufgabe der Stadt sein, unter Beizug entsprechender Spezialisten.

Detailhandel • Gewerbe • Dienstleistungen
EINKAUFEN IN BADEN

Leitbild

Gemeinsam auftreten

wir	streben eine möglichst grosse Mitgliederzahl aus den Bereichen Handel, Gewerbe, Industrie und Dienstleistungen an
wir	bieten mit city com baden ein Label für Interessenvertretung und Solidarität
wir	wollen uns mit grosser Präsenz an gemeinsamen Veranstaltungen präsentieren
wir	pflegen Kollegialität und Unternehmertum durch entsprechende Anlässe

Gemeinsam werben

wir	bieten einen einheitlichen Werbeauftritt unter dem Label city com baden
wir	gewährleisten einen effektiven Einsatz der Werbebeiträge
	unserer Mitglieder
wir	erzeugen hohe Aufmerksamkeit durch unsere Werbeauftritte und Anlässe
wir	pflegen ein sympathisches Erscheinungsbild
wir	betreiben Standortwerbung durch Gewerbeausstellungen, Marktveranstaltungen, Messen und andere geeignete Anlässe
wir	werben füreinander und miteinander

Gemeinsam vertreten

wir	nehmen die Interessen unserer Mitglieder wahr in Politik, Verbänden, Institutionen und in der Öffentlichkeit
wir	engagieren uns durch aktive Mitarbeit in Politik, Organisationen, Kommissionen und Verbänden
wir	koordinieren Aktivitäten unserer Mitglieder
wir	nehmen Stellung zu aktuellen Fragen in Politik und Wirtschaft

Gemeinsam nutzen

wir	bieten vielfältige Dienstleistungen für unsere Mitglieder
wir	informieren unsere Mitglieder über Wirtschaftsfragen, Branchenentwicklungen und politische Entwicklungen
wir	unterstützen unsere Mitglieder zur Nutzung von gemeinsamen Marktplattformen in den verschiedenen Medien
wir	nutzen Synergien durch gemeinsame Aktionen
wir	streben eine hohe Solidarität der Mitglieder zum grösstmöglichen Nutzen für alle Beteiligten an
wir	verschaffen unseren Mitgliedern Vorteile durch gezielte Aktionen

Beitragsreglement

Warenh□user/Magnetgesch□fte	Kat. A	CHF 9900.□
Grosse Ladengesch□fte mit □ber 15 Personen und/oder □ber 400 m² sowie Banken und Restaurants (mit □ber 80 Sitzpl□tzen)	Kat. B	CHF 2790.□
Mittelgrosse Ladengesch□fte mit 11□15 Personen und/oder 250□400 m²	Kat. C	CHF 1990.□
Mittlere Ladengesch□fte mit 6□10 Personen und/oder 150□250 m²	Kat. D	CHF 1380.□
Mittelkleine Ladengesch□fte mit 3□5 Personen und/oder 50□150 m² sowie Restaurants (mit 40□80 Sitzpl□tzen)	Kat. E	CHF 950.□
Kleine Gesch□fte mit 1□2 Personen und bis 50 m² sowie Restaurants (mit bis zu 40 Sitzpl□tzen)	Kat. F	CHF 650.□
Gewerbe-/Dienstleistungsbetriebe ab 4 Personen und Sonstige	Kat. G	CHF 385.–
Kleingewerbe-/Dienstleistungsbetriebe mit bis zu 3 Personen	Kat. H	CHF 250.–

- Die Einteilung in die obgenannten Mitgliederkategorien erfolgt anhand der umschriebenen Voraussetzungen durch den Vorstand; er lässt sich dazu die notwendigen Angaben von den einzelnen Mitgliedern aushändigen. Allfällige Änderungen, welche auf die Zuteilung Auswirkungen haben, sind vom Mitglied rechtzeitig zu melden.
- Der Vorstand hat das Recht, in speziellen Fällen das Mitglied in eine entsprechende Kategorie einzuteilen.
- Hat ein Unternehmen mehrere Geschäfte im City-Bereich, so ist für die Berechnung des Beitrages die Gesamtzahl der Mitarbeiter bzw. die gesamte Verkaufsfläche massgebend.
- Als «Person» werden jeweils 100 Stellenprozente (inkl. Inhaber, jedoch ohne Lehrlinge) gerechnet; ab 50 Stellenprozenten wird auf die nächste Einheit aufgerundet.
- Als anrechenbare Fläche gilt die Verkaufsfläche bzw. der Nettokundenraum.
- In den Kategorien A bis E und G sind CHF 385.– als Mitgliederbeitrag bestimmt, in der Kategorie F sind es CHF 350.– und in der Kategorie H CHF 250.–.
- Der CHF 385.–, CHF 350.– oder CHF 250.– übersteigende Anteil des Beitrages bildet den sogenannten Werbebeitrag, über dessen Verwendung die Werbekommission ein Werbeprogramm mitsamt Budget erstellt. Das Werbeprogramm wird von der Generalversammlung genehmigt.

MASSNAHMEN

Der Vorstand des Wirtschaftsforums Uster ist sich bewusst, dass mit dem vorliegenden Bericht die Arbeit für ein attraktives Zentrum Uster nicht abgeschlossen ist; in Wirklichkeit beginnt sie erst richtig. Er hat deshalb einen detaillierten Massnahmenplan zur Umsetzung der Erkenntnisse und zur Erreichung der Vision aufgestellt, der hier nicht im ganzen Umfang publiziert werden soll.

Die Hauptaufgaben bei der Umsetzung sieht der Vorstand des WFU darin,

- den vorliegenden Bericht bei Behörden, Politik, Grundeigentümern, Investoren, Gewerbe, Fachleuten und weiteren interessierten Kreisen bekannt zu machen
- Grundeigentümer und Gewerbe zu motivieren, gemeinsam und aktiv auf ein attraktives Zentrum hin zu arbeiten
- die Bevölkerung für das Thema zu sensibilisieren und zur Diskussion einzuladen. Ein erster Schritt in dieser Richtung erfolgt mit der Verteilung eines ansprechenden, bildhaften Flyers mit den Visualisierungen an alle Haushalte in Uster
- beim Aufbau eines Zentrumsmanagements in Form einer gemischtwirtschaftlichen Trägerschaft mitzuwirken
- den langfristigen Umsetzungsprozess als aktive Mentorin zu begleiten
- bei Bedarf auch ein politisches Engagement einzugehen

Der Vorstand des Wirtschaftsforums ist überzeugt von den vorgeschlagenen Massnahmen und bereit, deren Umsetzung mit Rat und Tat zu begleiten und seinen Teil zur Erreichung der Vision beizutragen. Er macht das Thema «Attraktives Zentrum Uster» zu einem festen Bestandteil der künftigen Vorstandsarbeit und erstattet seinen Mitgliedern regelmässig Bericht über den Stand der Arbeiten.

DIE SICHT VON AUSSEN

Das WFU hat Aussenstehende, die mit dem Zentrum von Uster vertraut sind, gebeten, den Inhalt dieses Regiebuches kritisch zu hinterfragen und ihre Meinung dazu abzugeben.

Dr. Karin Lenzlinger

CEO Lenzlinger Söhne AG

Nachdem Uster während der Industrialisierung und mit der frühen Anbindung an wichtige Verkehrsachsen die Chance packte sich erfolgreich zu entwickeln, ist die Stadt insbesondere qualitativ während Jahrzehnten stark zurückgefallen, beziehungsweise gebremst worden. Sowohl als Gewerbe- und Industriestandort als auch bezüglich Einkaufs- und Bildungsmöglichkeiten hat Uster relativ stark verloren. Seit gut einem Jahrzehnt konnte es glücklicherweise als Wohnstadt gewisse Defizite kompensieren und hoffentlich eine Grundlage für die Wende finden. Mit der hier ausgearbeiteten Vision für ein attraktives Zentrum gibt es eine neue Chance, die es dringend zu packen gilt.

Die Studie nimmt wichtige Grundsätze aus der Raumplanung auf, wie bauliche Verdichtung und Urbanisierung. Sie sind als wirksame Anstösse für potentielle Investoren essentiell. Wichtig ist jedoch, dass dies kombiniert wird mit lebendigen Plätzen und Strassen, attraktiven Parterre-Nutzungen und übergreifenden Verkehrsgestaltungen. Es ist deshalb äusserst positiv zu werten, dass mit dieser Studie ein übergreifendes Konzept vorliegt. Alles steht und fällt aus meiner Sicht mit der hohen Qualität der Architektur, sowie der dargestellten schwierigen Umsetzung des Nutzungsmixes im Parterre der neuen Immobilien. Sollte dies jedoch gelingen, bin ich überzeugt, dass dies endlich zu einem neuen Entwicklungsschub für Uster verhelfen kann, welcher sich für alle Involvierten als grosse Attraktivität zeigen wird. Forza, packen wir die Chance in Uster!

Dr. Thomas Gfeller

Delegierter für Wirtschaft der Stadt Biel

Ich bin beeindruckt von der Breite, von der Tiefe und von der Qualität Ihrer Auseinandersetzung zum Thema Innenstadt-Attraktivität. Ich halte den Bericht sowohl bezüglich seines konzeptionellen Aufbaus als auch mit Blick auf seinen hohen Grad an Konkretisierung bezüglich der anzugehenden Handlungsfelder für hervorragend. Zu zwei Themenfeldern braucht es jetzt aber noch weitere Angaben: Erstens müssen die vielen angedachten Massnahmen priorisiert werden; alles auf einmal wird nicht gehen. Zweitens müssen die Massnahmen noch konkreter ausformuliert und im Sinne eines Aktionsplans auch auf der Zeitachse dargestellt werden. Drittens – und das ist meine wichtigste Empfehlung – muss der Frage, wie die Umsetzung erfolgen soll, grösste Aufmerksamkeit geschenkt werden. Es braucht meines Erachtens noch klare Vorschläge über Verantwortlichkeiten, Projektorganisation und Budget. Private und öffentliche Akteure müssen Hand in Hand arbeiten.

Beat Odinga

Blickpunkt Lebensraum – Beat Odinga AG und Blickbunkt Lebensraum – Stadtbauentwicklungs AG

Der WFU hat mich angefragt, ob ich zum vorliegenden Bericht eine kritische Würdigung schreiben würde. Diesem Wunsch komme ich gerne nach.

Ich möchte als Erstes den Verfassern des Berichtes für die fundierte und auch persönliche Analyse über das Zentrum Uster danken. Der Bericht zeigt auf, wie interdisziplinär und umfassend eine Stadtplanung ist. Er zeigt aber auch auf, dass manche Interessen an einer Stadtentwicklung partikulär geprägt sind und heutige Opportunitäten berücksichtigen. Eine öffentliche Diskussion über die Zukunft einer Stadt ist aus diesem Grund unabdinglich und entspricht auch dem föderalistischen Gedanken und unserem urschweizerischen demokratischen Verständnis.

Nun ist Städtebau und Architektur auch eine Wissenschaft, die es hochspezifisch und professionell umzusetzen gilt. Es genügt nicht, nur Diskussionen in der Öffentlichkeit zu führen, sondern es müssen auch planerische Handlungsspielräume aufgezeigt und umgesetzt werden. Es ist Aufgabe der Politik im Rahmen ihrer Planungshoheit Massnahmen zu ergreifen, die die städtebaulichen Ziele sicherstellen und diese über die partikulären Interessen stellen. Es ist wichtig, dass der begonnene und richtungsweisende Denk- und Planungsprozess ungestört abgeschlossen werden kann.

Und schon sind wir mitten im Disput.

Ist Städtebau demokratisch? Was ist Städtebau? Was nützt die Stadtbaukunst Uster?
Uster hat keine Altstadt. Uster ist organisch gewachsen und dabei kleinmassstäblich geblieben. Der Kern Nord hat aufgezeigt, dass Hochhäuser alleine keine Stadt definieren. Auch Ergänzungsbauten weiterer Hochhäuser werden alleine keine zusätzlichen Anreize einer städtebaulichen Struktur geben. Stadtbaukunst definiert sich, wie im Bericht ausführlich dokumentiert, durch Inhalte.

Zitat aus den Dortmunder Vorträgen über Stadtbaukunst:

«Stadtbaukunst setzt sich wie die Stadtplanung und der Städtebau mit der Fortentwicklung von vorhandener Stadt und Neuplanung auseinander. Heute begreift sich die Stadtbaukunst als eine erweiterte Definition des Städtebaus, basierend auf einer übergeordneten Betrachtung morphologischer Eigenschaften des städtischen Gefüges.»

So zum Beispiel aus folgenden Themen:

- Nutzung und Vielfalt
- attraktive öffentliche Freiräume wie Strassen und Plätze
- Dichte
- Fassaden
- publikumsorientierte Nutzung im Erdgeschoss
- Schönheit
- Ökonomie
- Konstruktion

Daraus entsteht Urbanität. In Zukunft werden im Metropolitangürtel Zürich rund 80–90 % der Bevölkerung in urbanen Orten leben. Das Planungsteam Krokodil hat aufgezeigt, dass urbane Orte durch städtische Strukturen gestärkt werden können und gleichzeitig die Landschaftsräume nicht weiter zersiedelt werden dürfen. Dies bedingt, dass die Städte dichter und lebendiger werden und die Landschaft neue Qualitäten als Naherholungsgebiet und Grünraum erhalten. Beide Anliegen, Urbanität und Landschaftsschutz, lassen sich hervorragend umsetzen und erhöhen die Lebensqualität und Unverwechselbarkeit von Uster.

Jede Stadt braucht ein Zentrum und ein Zentrum braucht Dichte. Da Uster weder über eine Altstadt noch über eine städtische Dichte verfügt, könnte jetzt die Zeit für eine städtische Neuordnung in Rahmen eines städtischen Leitbildes gegeben sein. Wagen wir den Aufbruch zu einer Neustadt Uster, die dadurch eine Eigenständigkeit und eine überregionale Ausstrahlung erfahren wird.

Hier sind bereits spannende Gedanken aufgenommen und durch die Stadt im öffentlichen Raum umgesetzt worden. Städte mit einer Dichte von 200 % bis 250 % Ausnutzung, einer Vielfalt von Nutzungen wie Wohnen, Arbeiten, Einkaufen

und Kultur an gleichem Ort prägen eine Stadt. Ein Zentrum braucht Dichte, um Qualität zu erhalten. Bei städtischen Entwicklungen wird mit einem Wohnanteil von 50 % bis 60 % gerechnet. Wichtiger als der Wohnanteil scheint mir jedoch die publikumsorientierte Nutzung im Erdgeschoss. Im Bericht des WFU wird diesem Thema ein gesondertes Kapitel beigemessen und dabei festgehalten, dass eine durchgängige Einkaufspassage für eine Attraktivitätssteigerung eines Zentrums eine zwingende Voraussetzung darstellt. Diesem Punkt schliesse ich mich an und ergänze noch, dass ebenso eine öffentliche Durchwegung privater Grundstücke wie auch das beschränkte Befahren von öffentlichem Raum mittels motorisiertem Verkehr ein Stadtleben bereichert. Private Fortbewegungsmittel gehören ebenso zu einer Stadt wie Menschen.

Im Bericht werden diverse neue Plätze zwischen dem Zeughausareal und dem Stadthaus angeregt. Die Anzahl, die Grösse und der Nutzen dieser Plätze sind eine weitere Diskussion wert. Wie viele Plätze und in welchem Ausmass sind neben dem bereits ins Zentrum gerückten Stadtpark noch sinnvoll und notwendig?

Die Verfasser haben die Nähe zu Zürich als Chance definiert. Gleichzeitig stellt jedoch der Metropolitanort Zürich für Uster und dessen Entwicklung auch ein Risiko dar. Uster ist durch die S-Bahn zu einem Vorort von Zürich geworden. Es fehlt die Distanz und dadurch auch die Eigenständigkeit. Über ein städtebauliches Leitbild kann Uster sich ähnlich wie Winterthur oder Baden neu positionieren und mittels konsequenter Umsetzung trotz und vielleicht dank der Nähe zu Zürich dem Ziel einer attraktiven Wohn-, Arbeits- und Einkaufsstadt näher kommen.

Es stellt sich auch die Frage, ob sich Uster als unverwechselbarer Ort positionieren kann, wenn Uster all das auch realisiert haben will, was die Nachbargemeinden bereits umgesetzt haben. Vielleicht wäre es für Uster eine Chance, wenn zum Beispiel bewusst auf Einkaufszentren verzichten wird, um damit die Idee eines ‚open-sky' Einkaufszentrum zu stärken. Die Projektgruppe Krokodil setzt sich beispielhaft mit dem Thema Glattalstadt über die bestehenden Gemeindestrukturen hinweg und sucht überregionale Lösungsansätze. Dies erachte ich als ein spannendes Denkmodell auch für die Stadt Uster.

Eine Neuinterpretation eines Ortes braucht Mut, Durchhaltewillen und auch eine Diskussionskultur. Ich freue mich, dass in Uster diese Kultur gepflegt und dass engagierte Personen sich mit diesem Thema auseinandersetzen. Ich gratuliere dazu und wünsche meinem Arbeits- und Schaffensort alles Gute bei der Umsetzung zur unverwechselbaren lebendigen Neustadt.

SCHLUSSWORT

Der vorliegende Bericht zeigt, welches Potenzial, welche einmaligen Chancen Uster hat, zu einem modernen, attraktiven regionalen Zentrum zu werden. Nun heisst es, diese mit gemeinsamen Anstrengungen von Politik, Grundeigentümern, Investoren und Gewerbe zu packen, immer unter Einbezug der Bevölkerung.

Der Stadtrat hat mehrfach gezeigt, dass er gewillt ist, seinen Beitrag zu leisten, zuletzt mit der Testplanung Zentrum Uster. Es gilt jetzt, die weiteren Akteure ins Boot zu holen: den Gemeinderat, allenfalls die Stimmbürger, auf jeden Fall die Grundeigentümer, allfällige Investoren sowie Detailhandel und Gastronomie.

Auf dem Weg zum neuen Zentrum lauern viele Hindernisse. Es bleibt zu hoffen, dass keine zusätzlichen aufgebaut werden, sei es aus Angst vor Veränderungen oder aus politischen Gründen. Der Mut zum Aufbruch und eine gemeinsame, konstruktive Haltung aller Akteure sind wichtige Voraussetzungen zur Umsetzung der Vision. Planen, Bauen und Gestalten stehen am Anfang, noch wichtiger wird das Beleben sein.

Das WFU ist gewillt, einen Beitrag dazu zu leisten. Es unterstützt Grundeigentümer, Investoren und Detailhandel in ihren Bemühungen und wird bei Bedarf, immer im Rahmen der Möglichkeiten, auch auf politischer Ebene aktiv.

Freuen wir uns auf das neue Zentrum, auf ein neues Uster!

«Der beste Weg, die Zukunft vorauszusagen, ist, sie zu gestalten»

Willy Brandt, ehemaliger deutscher Bundeskanzler

Quellen

Das WFU hat sich für die Arbeit neben eigenen Erkenntnissen und Auftragsarbeiten auf folgende Quellen abgestützt:

- Bachelor-Thesis «Was macht das Stadtzentrum von Uster attraktiv?» von Manuel Spörri, ZHAW, Mai 2010
- Studien von InterUrban AG und intosens ag (Peter Kotz, Maria Luise Hilber, Piotr Drewnowski), freundlicherweise zur Verfügung gestellt von der Stadt Uster
- Bericht «Testplanung Zentrum Uster», mit Ideen von EM2N Architekten und Martin Spühler Architekten AG
- «Vision Glattalstadt» der Architektengruppe Krokodil
- Dokumente auf der Website der Stadt Uster
- Zeitungsartikel aus AvU, NZZ und Tagi

Die Arbeit wurde erstellt von

- Peter Bühler, Präsident WFU
- Reinhard Giger, Vizepräsident WFU
- Sonja Rütimann, Vorstand WFU
- Sandro Walder, Vorstand WFU
- Manuel Spörri, Diplomand ZHAW
- Philipp Strebel, psm Center Management AG, Zürich

Wir bedanken uns ganz herzlich bei

- der Stadt Uster für den grosszügigen finanziellen Beitrag an die Visualisierungen
- Walter Ulmann, Stadtplaner der Stadt Uster, für die kompetente Begleitung und Beratung
- unseren Gastautoren für ihre Beiträge
- der psm Center Management AG und der Raumgleiter GmbH für die gute Zusammenarbeit
- walder, werber werbeagentur ag, und Ecomedia AG für ihre Beiträge an Gestaltung und Druck
- unseren Mitgliedern für den Kredit, den sie für diese Arbeit bewilligt haben, und für das grosse Vertrauen

ANHANG: LISTE DER LIEGENSCHAFTEN IM PERIMETER

- Attraktiv, gut zugänglich, kein Handlungsbedarf
- Eingeschränkte Attraktivität, Verbesserung möglich
- Unattraktiv, Handlungsbedarf
- Für Zentrumsattraktivität nicht relevant

Amtsstrasse 1
Aktuelle Nutzung: Büros, Arztpraxen, Wohnen
Kommentar / Massnahmen: Keine Schaufenster, eingeschränkte Zugänglichkeit, jedoch für Zentrumsattraktivität nicht entscheidend

Amtsstrasse 2
Aktuelle Nutzung: Wohnhaus
Kommentar / Massnahmen: –

Amtsstrasse 3
Aktuelle Nutzung: Läden, Dienstleistung
Kommentar / Massnahmen: Lage wird gewinnen durch Aufwertung Gerichtsstrasse

Amtsstrasse 4
Aktuelle Nutzung: Wohnen
Kommentar / Massnahmen: Einbezug in die Projekte zur Aufwertung Gerichtsstrasse

Bahnhofstrasse 2
Aktuelle Nutzung: Dienstleistung
Kommentar / Massnahmen: Zugang gut, ebenerdig; Schaufenster verdeckt, wenig Einsicht; schmaler Durchgang zum Kern Nord bzw. zum Hinterhof mit Privatparkplätzen, Öffnung zum Kern Nord wünschenswert

Bahnhofstrasse 4
Aktuelle Nutzung: Laden, Dienstleistung
Kommentar / Massnahmen: Teilweise ebenerdig zugänglich, Schaufenster nur im Ladenteil, Hinterhof mit Parkplätzen, Öffnung zum Kern Nord wünschenswert

Bahnhofstrasse 5
Aktuelle Nutzung: Laden, Dienstleistung
Kommentar / Massnahmen: Zum Teil über Treppen, zum Teil ebenerdig zugänglich; Schaufenster zum grössten Teil verdeckt; teilweise Schüttkörbe im Freien

Bahnhofstrasse 6
Aktuelle Nutzung: Laden, Wohnen
Kommentar / Massnahmen: Schaufenster über ganze Ladenbreite und -höhe; Auslage mit Früchten und Gemüse, ähnlich Marktstand; offene Sicht in den Laden; alt

Bahnhofstrasse 7
Aktuelle Nutzung: Laden
Kommentar / Massnahmen: Zugänglich über einige Treppenstufen; Schaufenster erhöht, ganze Ladenbreite

Bahnhofstrasse 8
Aktuelle Nutzung: Coiffeur
Kommentar / Massnahmen: Ebenerdig zugänglich; Schaufenster etwas verdeckt; Steller im Aussenraum

Bahnhofstrasse 9
Aktuelle Nutzung: PostFinance, Stadtverwaltung
Kommentar / Massnahmen: Ebenerdig zugänglich; Schaufenster geschlossen, verklebt

Bahnhofstrasse 10
Aktuelle Nutzung: Gastro/Take-away
Kommentar / Massnahmen: Ebenerdig zugänglich; Schaufenster über ganze Ladenbreite; Sicht nach innen

Bahnhofstrasse 12
Aktuelle Nutzung: Detailhandel
Kommentar / Massnahmen: Ebenerdig zugänglich; Schaufenster verdeckt, ohne Einsicht; zum Teil wenig ansprechend, chaotisch; Tafeln, Steller, Fahnen, Schüttkorb im Aussenbereich

Bahnhofstrasse 14
Aktuelle Nutzung: Galerie
Kommentar / Massnahmen: Ebenerdig zugänglich; Schaufenster über ganze Ladenbreite; voller Einblick in die Galerie

Bahnhofstrasse 16
Aktuelle Nutzung: Detailhandel
Kommentar / Massnahmen: Ebenerdig zugänglich; Schaufenster vorhanden, teilweise offen nach innen; Steller, Pflanze im Aussenraum

Bahnhofstrasse 17
Aktuelle Nutzung: Stadtverwaltung
Kommentar / Massnahmen: Zugänglichkeit über Rampen gewährleistet; Schaukästen; Platz, gedeckte Wege, Sitzbänke, Weiher, Kunstobjekte

Bahnhofstrasse 18
Aktuelle Nutzung: Bar, Café, Kultur
Kommentar / Massnahmen: Ebenerdig zugänglich; Schaufenster über ganze Breite; Einsicht ins Innere; Trottoir teilweise durch Velos verstellt

Bahnhofstrasse 20
Aktuelle Nutzung: Detailhandel
Kommentar / Massnahmen: Ebenerdig zugänglich; Schaufenster über ganze Breite

Bankstrasse 1–3
Aktuelle Nutzung: Detailhandel
Kommentar / Massnahmen: Zugang über 4 innenliegende Treppenstufen; 3 Schaufenster o.k., 5 Fenster hochliegend, verklebt; Veloständer, Schütte beim Eingang; hinterer Zugang (Kern Nord, UG) als Wareneingang; Ersatz könnte Zentrum aufwerten (Öffnung gegen Kern Nord)

Bankstrasse 2
Aktuelle Nutzung: SBB-Billettschalter, Detailhandel
Kommentar / Massnahmen: Ebenerdiger Zugang; 5 Schaufenster zum Bahnhofplatz

Bankstrasse 4
Aktuelle Nutzung: Busbahnhof, Treuhand, Tanzschule, Malschule
Kommentar / Massnahmen: Aussenraum Busbahnhof; Zugänglichkeit über Treppe und Lift; keine Schaufenster

Bankstrasse 5
Aktuelle Nutzung: Bank
Kommentar / Massnahmen: Ebenerdiger Zugang; 5 grosse, 2 kleine Schaufenster, wenig Einsicht

Bankstrasse 6
Aktuelle Nutzung: Busbahnhof
Kommentar / Massnahmen: Aussenraum Busbahnhof; Zugänglichkeit über Treppe und Lift; keine Schaufenster

Bankstrasse 7
Aktuelle Nutzung: Restaurant, Coiffeur etc. im Mittelbau
Kommentar / Massnahmen: Zugang über 3 Treppenstufen; 4 Fenster mit Einblick ins Restaurant

Bankstrasse 8 und 10
Aktuelle Nutzung: Ladenpassage, Dienstleistung, Büros, etc.
Kommentar / Massnahmen: Osteingang ebenerdig, Südeingang mit 6 Treppenstufen; 7 Schaufenster offen, mit Einblick; 7 Schaufenster verblendet; unterschiedliche Öffnungszeiten in der Ladenpassage

Bankstrasse 9
Aktuelle Nutzung: Detailhandel, Büros
Kommentar / Massnahmen: Zugang über 3 Treppenstufen; 2 grosse, offene Schaufenster; seitlich 6 kleine Schaufenster, verklebt

Bankstrasse 11
Aktuelle Nutzung: Restaurant, Bar, Getränkehandel
Kommentar / Massnahmen: Gartenrestaurant / Lounge; Getränkehandel im UG, Anlieferung problematisch; Ersatz des Gebäudes könnte Gewinn für Zentrum sein

Bankstrasse 13
Aktuelle Nutzung: Büros, Dienstleistungen
Kommentar / Massnahmen: Zugang über 4 Treppenstufen; keine Schaufenster

Bankstrasse 17
Aktuelle Nutzung: Stadtbibliothek, Dienstleistung
Kommentar / Massnahmen: Ebenerdiger Zugang zur Bibliothek; ganze Schaufensterfront mit Einblick ins Innere

Bankstrasse 19
Aktuelle Nutzung: Versicherung, Detailhandel
Kommentar / Massnahmen: Zugang teilweise ebenerdig, zum Teil über 2 Stufen; Schaufenster zum Teil offen, mehrheitlich verklebt; Durchgang beidseits zur Tannenzaunstrasse

Bankstrasse 21
Aktuelle Nutzung: Bank
Kommentar / Massnahmen: Zugänglich über 3 Treppenstufen; Schaufenster verstellt, kein Einblick; Durchgang zur Tannenzaunstrasse, mit Bäumen

Bankstrasse 25
Aktuelle Nutzung: Wohnbau
Kommentar / Massnahmen: Liegt ausserhalb des Kernzentrums

Bankstrasse 26
Aktuelle Nutzung: Dienstleistung, Wohnen
Kommentar / Massnahmen: Liegt ausserhalb des Kernzentrums

Bankstrasse 27
Aktuelle Nutzung: Dienstleistung, Wohnen
Kommentar / Massnahmen: Liegt ausserhalb des Kernzentrums

Bankstrasse 29
Aktuelle Nutzung: Dienstleistung, Wohnen
Kommentar / Massnahmen: Liegt ausserhalb des Kernzentrums

Bankstrasse 30
Aktuelle Nutzung: Wohnhaus
Kommentar / Massnahmen: Liegt ausserhalb des Kernzentrums

Bankstrasse 32
Aktuelle Nutzung: Wohnhaus
Kommentar / Massnahmen: Liegt ausserhalb des Kernzentrums

Bankstrasse 34
Aktuelle Nutzung: Wohnhaus
Kommentar / Massnahmen: Liegt ausserhalb des Kernzentrums

Berchtoldstrasse 1
Aktuelle Nutzung: Wohnhaus
Kommentar / Massnahmen: Liegt ausserhalb des Kernzentrums

Berchtoldstrasse 3
Aktuelle Nutzung: Büros
Kommentar / Massnahmen: Liegt ausserhalb des Kernzentrums

Berchtoldstrasse 5
Aktuelle Nutzung: Leer
Kommentar / Massnahmen: Neubau bevorstehend; Läden im EG, Wohnen im OG

Berchtoldstrasse 7
Aktuelle Nutzung: Wohnhaus
Kommentar / Massnahmen: Soll neuer Areal-Überbauung Widmer/Bezirksgebäude weichen

Berchtoldstrasse 10
Aktuelle Nutzung: Bar, Kultur
Kommentar / Massnahmen: Soll Bestandteil der neuen Areal-Überbauung Zeughaus werden; Zeughäuser bleiben bestehen und werden integriert in die neue Lösung

Berchtoldstrasse 13
Aktuelle Nutzung: Büros, Atelier
Kommentar / Massnahmen: Soll neuer Areal-Überbauung Widmer/ Bezirksgebäude weichen

Gerichtsstrasse 1
Aktuelle Nutzung: Detailhandel, Dienstleistung
Kommentar / Massnahmen: Zugang über 3 Treppenstufen, behindert durch Parkplatz; Schaufenster mit Einblick; markantes Gebäude, Zeitzeuge, soll bestehen bleiben

Gerichtsstrasse 3
Aktuelle Nutzung: Ladenpassage / Büros
Kommentar / Massnahmen: Zugang zum Teil ebenerdig, zum Teil mit 2 Stufen; vollflächige Schaufenster mit Einblick; gedeckter Aussensitzplaz mit Bestuhlung (Dieci)

Gerichtsstrasse 4
Aktuelle Nutzung: Post, Detailhandel, Dienstleistung, Büros
Kommentar / Massnahmen: Ebenerdiger Zugang zu Post und Läden; Schaufenster zum Teil offen, zum Teil verblendet; Ruhebänke im Freien, Trottoir mit Bäumen; Durchgang hinter dem Haus zu Tannenzaunstrasse

Gerichtsstrasse 5
Aktuelle Nutzung: Einkaufszentrum
Kommentar / Massnahmen: Ebenerdiger Zugang via Mall; geschlossene Fassade an Gerichtsstrasse; Bestuhlung aussen mit billigem Material, wenig attraktiv; Aufwertung und Öffnung gegen Gerichtsstrasse empfohlen

Gerichtsstrasse 6
Aktuelle Nutzung: Detailhandel
Kommentar / Massnahmen: Ebenerdiger Zugang; grossflächige Schaufenster, zum Teil verblendet; Ruhebänke und Bäume im Aussenraum

Gerichtsstrasse 8
Aktuelle Nutzung: Dienstleistung
Kommentar / Massnahmen: EG nicht öffentlich; keine Schaufenster; Parkplätze

Gerichtsstrasse 10
Aktuelle Nutzung: Wohnhaus
Kommentar / Massnahmen: Einbezug in die Projekte zur Aufwertung Gerichtsstrasse; könnte Bestandteil einer Gesamtüberbauung werden

Gerichtsstrasse 12
Aktuelle Nutzung: Wohnhaus
Kommentar / Massnahmen: Einbezug in die Projekte zur Aufwertung Gerichtsstrasse

Gerichtsstrasse 17
Aktuelle Nutzung: Bezirksgebäude, Gericht
Kommentar / Massnahmen: Altes Gerichtsgebäude als Zeitzeuge erhalten und in neue Areal-Überbauung Widmer/Bezirksgebäude integrieren

Hintere Bahnhofstrasse 2
Aktuelle Nutzung: Leere Detailhandelsflächen, Dienstleistung, Wohnen
Kommentar / Massnahmen: Ebenerdig zugänglich; grossflächige Schaufenster, zugeklebt; ungepflegte Hinterhofsituation; Attraktivierung unumgänglich

Hintere Bahnhofstrasse 4
Aktuelle Nutzung: Restaurant
Kommentar / Massnahmen: Ebenerdig zugänglich; grossflächige Schaufenster, Bestuhlung aussen; ungepflegte Hinterhofsituation; Attraktivierung unumgänglich

Hintere Bahnhofstrasse 6
Aktuelle Nutzung: Leere Detailhandelsflächen; Dienstleistung; Wohnen
Kommentar / Massnahmen: Ebenerdig zugänglich; grossflächige Schaufenster, zugeklebt; ungepflegte Hinterhofsituation; Attraktivierung unumgänglich

Poststrasse 1
Aktuelle Nutzung: Detailhandel, Dienstleistung, Büros
Kommentar / Massnahmen: Ebenerdig zugänglich; grosse Schaufenster; Einfahrt Tiefgarage, geschlossene Fassade gegen Norden; Pfosten im Aussenbereich, ungepflegt, abweisend

Poststrasse 2
Aktuelle Nutzung: Restaurant, Dienstleistung
Kommentar / Massnahmen: Ebenerdig zugänglich; Schaufenster mit Einblick; Bestuhlung aussen

Poststrasse 3
Aktuelle Nutzung: Detailhandel, Büros, Wohnen
Kommentar / Massnahmen: Ebenerdig zugänglich; grosse Schaufenster, teilweise zugeklebt; Aussenraum ungepflegt, abweisend

Poststrasse 4
Aktuelle Nutzung: Restaurant, Wohnen
Kommentar / Massnahmen: Zugang über Treppen; keine Fenster mit Einblick; Bestuhlung aussen (Trottoir und seitlich)

Poststrasse 5
Aktuelle Nutzung: Detailhandel
Kommentar / Massnahmen: Zugang über 6 Treppenstufen; Schaufenster vorhanden; nicht Bestandteil bestehender Projekte; Neubau empfohlen

Poststrasse 6
Aktuelle Nutzung: Detailhandel
Kommentar / Massnahmen: Ebenerdig zugänglich; grosse Schaufenster mit Einblick; Bestuhlung aussen (Lounge, wenn offen…); innen sehr ruhig, kein Durchgang, nur Seitenausgang

Poststrasse 7
Aktuelle Nutzung: Detailhandel, Dienstleistung
Kommentar / Massnahmen: Nur Anbau ebenerdig zugänglich; Schaufenster nur im Anbau; nicht Bestandteil bestehender Projekte; Neubau empfohlen

Poststrasse 9
Aktuelle Nutzung: Detailhandel, Bar
Kommentar / Massnahmen: Neubau vorgesehen; Bestandteil des Gestaltungsplanes Kern Süd

Poststrasse 10
Aktuelle Nutzung: Bank
Kommentar / Massnahmen: Ebenerdig zugänglich; Schaufenster verschlossen, wirkt wie ein Gefängnis; Durchgang zu Webernstrasse aufwerten

Poststrasse 11
Aktuelle Nutzung: Detailhandel; Bar
Kommentar / Massnahmen: Zugänglich über 4 Treppenstufen; Schaufenster vorhanden; Bestuhlung aussen, unordentlich, schmutzig; Neubau vorgesehen; Bestandteil des Gestaltungsplanes Kern Süd

Poststrasse 12
Aktuelle Nutzung: Detailhandel
Kommentar / Massnahmen: 1 Eingang ebenerdig, 1 Eingang; Schaufenster vorhanden; Neubau vorsehen im Rahmen Gesamtüberbauung Jelmoli-Areal

Poststrasse 13
Aktuelle Nutzung: Restaurant, Büros
Kommentar / Massnahmen: Ebenerdig zugänglich; grossflächige Schaufenster mit Einblick ins Innere; Bestuhlung aussen, attraktiv

Poststrasse 14
Aktuelle Nutzung: Detailhandel
Kommentar / Massnahmen: Ebenerdig zugänglich; Schaufenster über ganze Front; Wühltische, Ramsch, billig; Neubau vorsehen im Rahmen Gesamtüberbauung Jelmoli-Areal, allenfalls unter Erhaltung der Fassade

Poststrasse 18
Aktuelle Nutzung: Detailhandel, Büro
Kommentar / Massnahmen: Ebenerdig zugänglich; Schaufenster über ganz Front; Neubau vorsehen im Rahmen Gesamtüberbauung Jelmoli-Areal

Poststrasse 20
Aktuelle Nutzung: Restaurant
Kommentar / Massnahmen: Zugänglich über 2 Treppenstufen; Schaufenster mit Einblick; Bestuhlung aussen, attraktiv, mit Grünpflanzen; soll Teil der Gesamtüberbauung Jelmoli-Areal sein

Rosenstrasse 1
Aktuelle Nutzung: Wohnhaus
Kommentar / Massnahmen: Einbezug in die Projekte zur Aufwertung Gerichtsstrasse; könnte Bestandteil einer Gesamtüberbauung werden

Rosenstrasse 3
Aktuelle Nutzung: Industrie
Kommentar / Massnahmen: Einbezug in die Projekte zur Aufwertung Gerichtsstrasse; könnte Bestandteil einer Gesamtüberbauung werden

Rosenstrasse 4
Aktuelle Nutzung: Wohnhaus
Kommentar / Massnahmen: Einbezug in die Projekte zur Aufwertung Gerichtsstrasse; könnte Bestandteil einer Gesamtüberbauung werden

Rosenstrasse 6
Aktuelle Nutzung: Wohnhaus
Kommentar / Massnahmen: Einbezug in die Projekte zur Aufwertung Gerichtsstrasse; könnte Bestandteil einer Gesamtüberbauung werden

Tannenzaunstrasse
Aktuelle Nutzung: Vorwiegend Wohnen
Rückwärtige Erschliessung der Liegenschaften Bankstrasse
Kommentar / Massnahmen: Die Tannenzaunstrasse soll künftig die Zufahrt zu Post und Zentrum sicherstellen, wenn Bankstrasse und Gerichtsstrasse vom Verkehr befreit oder entlastet werden

Webernstrasse 1
Aktuelle Nutzung: leer
Kommentar / Massnahmen: Wird ersetzt im Rahmen des Bauprojektes ZKB

Webernstrasse 3
Aktuelle Nutzung: leer
Kommentar / Massnahmen: Wird ersetzt im Rahmen des Bauprojektes ZKB

Webernstrasse 5
Aktuelle Nutzung: Detailhandel, Büros
Kommentar / Massnahmen: Ebenerdiger Zugang; Schaufenster zur Gerichtsstrasse mit Einblick; Verkaufsgestelle/Schütten im Aussenraum

Winterthurerstrasse 5
Aktuelle Nutzung: Garage
Kommentar / Massnahmen: Soll neuer Areal-Überbauung Widmer/ Bezirksgebäude weichen

Zürichstrasse 1
Aktuelle Nutzung: Detailhandel, Büros, Dienstleistung
Kommentar / Massnahmen: Ebenerdig zugänglich; Schaufenster auf 2 Seiten, Einblick in Laden; gedeckter Vorplatz, Pflästerung, Werbetafeln

Zürichstrasse 3
Aktuelle Nutzung: Einkaufszentrum
Kommentar / Massnahmen: Ebenerdiger Zugang zu Mall, Seiteneingang in Laden direkt; Schaufenster vollflächig, Einblick nur im Reisebüro; gedeckter Vorplatz, Trottoir; wirkt verschlossen, Attraktivierung empfohlen

Zürichstrasse 5
Aktuelle Nutzung: Detailhandel, Restaurant / Nachtklub
Kommentar / Massnahmen: Ebenerdig zugänglich; Schaufenster über ganze Ladenfront; Bestuhlung bei Restaurants; Platz, Baum, zum Teil wildes Parkieren; Aufwertung empfohlen

Zürichstrasse 7
Aktuelle Nutzung: Detailhandel, Büros
Kommentar / Massnahmen: Ebenerdig zugänglich; kleines Schaufenster, etwas Einblick; soll Teil einer neuen Überbauung werden

Zürichstrasse 8
Aktuelle Nutzung: Detailhandel, Auto-Occasionshandel
Kommentar / Massnahmen: Ebenerdiger Zugang; Schaufenster über ganze Breite mit Einblick; Autohandel ist hier am falschen Platz; Neubau vorgesehen; Bestandteil des Gestaltungsplanes Kern Süd

Zürichstrasse 9
Aktuelle Nutzung: Detailhandel, Wohnen
Kommentar / Massnahmen: Zugang teilweise ebenerdig, zum Teil 5 Treppenstufen; Schaufenster vollflächig gegen Zürichstrasse mit Einblick; soll Teil einer neuen Überbauung werden

Zürichstrasse 9a
Aktuelle Nutzung: Stadthalle, Landihalle
Kommentar / Massnahmen: Zu prüfen, ob die Stadt- und Landihalle durch einen attraktiveren Bau oder allenfalls durch einen Platz ersetzt werden kann. Damit könnte eine Verbindung vom Zentrum zum Stadtpark sichergestellt werden. Raumangebot wäre zu kompensieren

Zürichstrasse 12
Aktuelle Nutzung: Detailhandel, Dienstleistung, Büros
Kommentar / Massnahmen: Ebenerdiger Zugang; Rundum Schaufenster mit Einblick

Zürichstrasse 12a
Aktuelle Nutzung: Bank, Detailhandel, Büros
Kommentar / Massnahmen: Ebenerdiger Zugang; Schaufenster in Passage mit Einblick, gegen aussen mit gesenkten Storen

Zürichstrasse 14 und 18
Aktuelle Nutzung: Einkaufszentrum
Kommentar / Massnahmen: Ebenerdiger Zugang via Mall; Schaufenster vorhanden, teilweise zugeklebt; Aufwertung und Öffnung empfohlen

Zürichstrasse 28
Aktuelle Nutzung: Wohnhaus im Umbau
Kommentar / Massnahmen: Wenn möglich einbeziehen in die Gesamtüberbauung Widmer/Bezirksgebäude

Zürichstrasse 30
Aktuelle Nutzung: Jugend- und Freizeithaus
Kommentar / Massnahmen: Kein Handlungsbedarf; Einbezug in die Gesamtüberbauung Widmer/Bezirksgebäude zumindest prüfen; Raumangebot müsste kompensiert werden

Impressum
Herausgeber: Verein Wirtschaftsforum Uster, Postfach, 8610 Uster, info@wfu.ch, www.wfu.ch
Gestaltung/DTP: walder, werber werbeagentur ag
Renderings: raumgleiter gmbh
Druck: FO-Fotorotar
Auflage: 800 Exemplare

ENTWICKLUNGSPOTENZIAL