

Gebietsentwicklung Eschenbüel: Energie und Klima



Die 15 ha grosse, zentrumsnah gelegene Reservezone Eschenbüel in der Stadt Uster soll zu einem Neubaugebiet für rund 2'500 EinwohnerInnen und 500 Arbeitsplätze entwickelt werden. Im Einklang mit den energiepolitischen Zielsetzungen der Stadt Uster soll das Quartier die Anforderungen der 2000-Watt-Gesellschaft erfüllen und für die zukünftigen klimatischen Veränderungen gerüstet sein.

Aufgabe: Ergänzend zur Bau- und Zonenordnung soll für das Gebiet Eschenbüel ein öffentlicher Gestaltungsplan erarbeitet werden, der eine hohe Wohnqualität sichert. Zusätzlich soll das Areal die Anforderungen an die 2000-Watt-Gesellschaft erfüllen, möglichst wenig Treibhausgasemissionen verursachen und bestmöglich auf die klimatischen Veränderungen vorbereitet sein.

Vorgehen: Bereits im Studienauftrag wird der städtebauliche Entwurf auf seine 2000-Watt-Kompatibilität geprüft. Auch in allen nachfolgenden Planungsphasen werden neben der städtebaulichen Qualität, der Gewässer- und Moorökologie und der Wirtschaftlichkeit auch die Anforderungen des Klimawandels berücksichtigt.

Ergebnis: Der Gestaltungsplan hält fest, dass im Gebiet Eschenbüel alle Neuüberbauungen mit einer Geschossfläche über 3'000 m² als 2000-Watt-Areal zu zertifizieren sind. Damit sind die Grenzwerte der Primärenergie und der Treibhausgas-Emissionen für Erstellung, Betrieb und Mobilität auf der Basis des SIA-Effizienzpfades Energie (SIA 2040) nachzuweisen und langfristig einzuhalten: Für die Erstellung der Gebäude sind Graue Energie und Treibhausgasemissionen nachzuweisen. Sie werden aufgrund ihrer Amortisationszeit gemäss SIA 2032 in Werte pro Jahr umgerechnet.

Der Betrieb umfasst die Wärme- und Kälteversorgung sowie den Verbrauch an Elektrizität. Es ist eine fossilfreie Wärmeversorgung vorgesehen: Mit dem Quartier-

plan wird der Bau eines thermischen Netzes finanziert; die Anschlussverpflichtung ist im Gestaltungsplan festgelegt. Ein Erdsondenfeld liefert die benötigte Wärme, die Regeneration erfolgt im Sommer mit Abwärme aus dem gereinigten Abwasser der ARA Uster.

Der Fuss- und Veloverkehr erhält ein attraktives und sicheres Wegnetz innerhalb des Areals und zu den wichtigsten Zielorten im Stadtgebiet. Die drei Bushaltestellen des Areals werden durch zwei Buslinien im 15-Min-Takt bedient. Das Parkraumkonzept sieht eine limitierte Anzahl Parkplätze und ein Quartierparkhaus vor.

Folgende Massnahmen zur Anpassung an den Klimawandel werden mit Vorschriften im Gestaltungsplan gesichert: Begrenzung versiegelter Flächen, Vorschriften für eine gute Durchgrünung und Durchlüftung, ein umfassendes Retentionssystem, ökologische Aufwertung von Grünflächen und des Werrikerbaches, Hochwasserschutz mit Abflusskorridoren. Weiter werden Vorgaben zu konsequentem Lärmschutz, zu Moorschutz auf benachbarten Flächen und für eine gute Quartier-Grundversorgung gemacht.

Bearbeitung Auftraggeber:

Stadt Uster

Städtebau und Architektur: Ammann Albers StadtWerke GmbH. Landumlegung, Infrastruktur, Energie und Klima: PLANAR AG für Raumentwicklung

Zeitraum: Studienauftrag 2008, Quartierplan und Gestaltungsplan 2019/2020.