



Uster, 8. März 2016
550/2016
V4.04.71

Seite 1/7

An die
Mitglieder des
Gemeinderates Uster

ANFRAGE 550/2016 VON PAUL STOPPER (BPU) UND WERNER KESSLER (BPU): AUS- UND UMBAUMÖGLICHKEITEN DES STADTHOFSAALES AN HEUTIGER LAGE UNTER EINBEZUG DES EHEMALIGEN SWISSCOM-GEBÄUDES UND EINER NEUGESTALTUNG DER THEATERSTRASSE ZU EINER AUTOFREIEN FLANIERZONE, ANTWORT DES STADTRATES

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Am 13. Januar 2016 reichten Ratsmitglieder Paul Stopper und Werner Kessler beim Präsidenten des Gemeinderates eine Anfrage betreffend «Aus- und Umbaumöglichkeiten des Stadthofsaales an heutiger Lage unter Einbezug des ehem. Swisscom-Gebäudes und einer Neugestaltung der Theaterstrasse zu einer autofreien Flanierzone» ein.

Die Anfrage hat folgenden Wortlaut:

«Es dürfte in der Ustermer Bevölkerung unbestritten sein, dass der Stadthofsaal nicht in allen Belangen zu genügen vermag (welcher Saal in der Schweiz genügt sämtlichen Bedürfnissen und Interessen?). Dies betrifft die Bühne, den Eingangsbereich (Foyer) und weitere Bereiche. Als eindeutiger Vorteil wird aber die zentrale Lage mitten in Uster und die direkte Nähe zum Stadtpark hervorgehoben.

Im Antrag des Stadtrates an den Gemeinderat vom 26. Mai 2015 (Nr. 36/201) betr. Festsetzung des privaten Gestaltungsplanes "Am Stadtpark", Uster Masterplan "Areale am Stadtpark" stand folgendes:

Mit Beschluss Nr. 114 vom 16. April 2012 unterstützte der Gemeinderat die Bestrebungen des Stadtrates, über die Gebiete «Bezirksgericht», «Am Stadtpark» und «Poststrasse» in direkter Zusammenarbeit mit den privaten Grundeigentümern separate Gestaltungspläne auszuarbeiten und dem Gemeinderat zur Beschlussfassung vorzulegen. Vorausgegangen war die Testplanung «Zentrum Uster». Im Brennpunkt stand die Entwicklung des Zentrums von Uster im Allgemeinen und die Gebietsentwicklung des Zeughausareals im Speziellen. Unter anderem musste dabei die Frage ge-



klärt werden, ob auf dem Zeughausareal ein neues Kultur- und Tagungszentrum realisiert werden soll, oder ob der Stadthofsaal am heutigen Standort saniert oder durch einen Neubau ersetzt werden soll. Dabei wurde der Betrachtungsperimeter auf das an den Stadthof angrenzende Grundstück der «Maser Bau Immobilien AG» ausgedehnt. Die Grundeigentümerin erklärte sich damit einverstanden, dass im Rahmen der Testplanung überprüft wird, ob der geforderte zusätzliche Saal, eine Variahalle sowie das Restaurant auf Teilen ihres Grundstückes untergebracht werden kann. Im Gegenzug wollte die «Maser Bau Immobilien AG» die Nutzung für Büros und Wohnen auf diesem Grundstück nachgewiesen haben. Der Planungsperimeter und der über den Stadtpark erweiterte Perimeter wurden im Bericht zur Testplanung auf Seite 15 definiert und das Nutzungsprogramm auf Seite 18 des Berichtes unter Ziffer 6. 3 wie folgt präzisiert:

«Moser Bau Immobilien AG

Die Eigentümerschaft der Parzelle Kat.-Nr. B6024 hat die Absicht, auf ihrem Grundstück eine Zentrumsüberbauung zu planen und diese in den nächsten drei bis vier Jahren zu realisieren. Ab dem 1. Obergeschoss soll vorzugsweise Büronutzung und hochwertiges Wohnen angesiedelt werden.

Ein Zusammenbau mit dem Stadthofsaal ist grundsätzlich möglich. *Die Zentrumsüberbauung Quellenstrasse sollte jedoch zeitlich losgelöst vom Kultur- und Tagungszentrum gebaut werden können.»*

Offenbar sind diese Absichten vom Stadtrat einfach über den Haufen geworfen worden.

Bevor nun Pläne (und Träume) für eine unbezahlbare Verlegung des Stadthofsaales auf das Zeughaus-Areal geschmiedet und bereits Gedanken über mögliche Nachnutzungen des Stadthofsaal-Areals gemacht werden, sind alle Möglichkeiten auszuloten, ob und wie der Stadthofsaal am heutigen Ort von Grund auf aufgefrischt und publikums- und veranstaltungsseitig verbessert werden kann. Dabei ist auch das ehemalige Swisscom-Gebäude einzubeziehen. Ebenso sind die Möglichkeiten für eine autofreie und für Fussgänger und Velofahrer attraktiv umgestaltete Theaterstrasse zu berücksichtigen.

Der Stadthofsaal liegt in der 5-geschossigen Zentrumszone. Das ehemalige Swisscom-Gebäude befand sich bis zur Festlegung des Gestaltungsplanes "Am Stadtpark" durch den Gemeinderat zusammen mit der "Landihalle" und dem Pünt-Schulhaus in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ZöBA).

Fragen:

- 1. Welches sind die Mängel am Stadthofsaal, aus Sicht
 - der Veranstalter
 - der Besucher
 - der Stadt Uster als Besitzerin*
- 2. Welche konkreten Um- und Ausbau-Projekte hat der Stadtrat bisher in Auftrag gegeben und welches waren die Resultate?*
- 3. Welches waren die Randbedingungen für diese Untersuchungen und wer stellte diese auf?*
- 4. Ist eine Vergrösserung der Bühne in Richtung Osten technisch, zonen- und baurechtlich möglich?*



5. *Ist eine Vergrösserung des Foyers sowohl in der Fläche als auch in der Höhe bautechnisch, zonen- und baurechtlich möglich?*
6. *Ist ein publikumsfreundlicherer und räumlich grosszügigerer Eingang Seite Theaterstrasse oder in Richtung Zürichstrasse möglich?*
7. *Ist ein Einbezug des Swisscom-Gebäudes - das sich durch die Annahme des Gestaltungsplanes "Am Stadtpark" heute leider nicht mehr in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ZöBA) befindet- technisch und baurechtlich möglich, zB für eine Kleinkunsthöhne und/oder für Nebenanlagen des Stadthofsaales etc.?*
8. *Was waren die Gründe für die damalige Zuteilung des Swisscom-Gebäudes in die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen? Seit wann war diese Zone gültig?*
9. *Ist ein Verbindungsbau zwischen dem Stadthofsaal und dem Areal des ehem. Swisscom-Gebäudes über die Theaterstrasse denkbar und noch möglich?*
10. *Wurde der Stadt Uster das ehem. Swisscom-Gebäude zum Kauf angeboten und wenn ja, wann und zu welchen Bedingungen (Preis)?*
11. *Wann wird die Theaterstrasse für den allgemeinen Autoverkehr geschlossen und fussgänger- und velofreundlich gestaltet?»*

Der Stadtrat beantwortet die Anfrage wie folgt:

Frage 1:

«Welches sind die Mängel am Stadthofsaal, aus Sicht
 - der Veranstalter
 - der Besucherer
 - der Stadt Uster als Besitzerin»

Antwort:

Grundsätzlich ist die Bereitstellung einer funktionierenden und attraktiven Infrastruktur die grundlegendste kommunale Fördermassnahme für die Vereine, das kulturelle Leben und das zivilgesellschaftliche Engagement. Der Stadtrat hat deshalb bereits im Jahr 1996 einen Handlungsbedarf erkannt und ein Arbeitspapier dazu verabschiedet. Darin wurde unter anderem festgehalten, den Stadthofsaal bis 2010 nach einem neuen Konzept umzubauen. Im 2006 kam auch die vom Stadtrat in Auftrag gegebene Studie von Walter Boris Fischer «Raumkonzept Kultur» zur Empfehlung, den Stadthofsaal durch einen Neubau zu ersetzen.

Aus Sicht der Veranstalter sind insbesondere die Belüftung, die Saaltemperatur, die Bühnentechnik, zu knappe Bühnenmasse (fehlen einer Hinter- oder Nebenböhne), Künstlergarderoben zu eng und in zu grosser Distanz zur Böhne sowie das Parkplatzangebot bzw. die Parkplatzsituation mangelhaft.

Aus Sicht der Besucher werden neben der Belüftung (Raumklima), der Saaltemperatur, der Akkustik wiederum das Parkplatzangebot bzw. die Parkplatzsituation bemängelt.

Die Stadt Uster als Besitzerin teilt grösstenteils die Einschätzung der Veranstalter, wie auch der Besucher betreffend die Mängel des Stadthofsaales. Jedoch würde die Behebung dieser, grössere Investitionen zur Folge haben und trotzdem könnten nicht alle erwähnten Mängel behoben werden.

Frage 2:

«Welche konkreten Um- und Ausbau-Projekte hat der Stadtrat bisher in Auftrag gegeben und welches waren die Resultate?»

**Antwort:**

Grundsätzlich wurden bis anhin Investitionen nur beschränkt ausgelöst, da im Zusammenhang mit den Projektentwicklungen im Zentrum von Uster, ein alternativer Standort für den Stadthofsaal auf dem Gelände des ehemaligen Zeughaus vorgesehen ist.

Im 2014 musste der Stadthofsaal geschlossen werden, damit das Dach saniert werden konnte. Der Stadtrat hat dafür einen Kredit von 1,4 Mio. Franken bewilligt. Im Zuge der Arbeiten wurden neben dem Dachersatz auch Anpassungen der Bauvorschriften an die aktuellen Normen (Brandschutzaufgaben, Wärme- und Schalldämmung), wie auch Renovations- und Auffrischungsarbeiten ausgeführt.

Im 2015 wurde nach der Sanierung des Stadthofsaaldaches, das Dach über dem Foyer saniert. Neben den beiden genannten Sanierungen wurden in den Jahren 2009 bis 2014 kleinere Unterhaltsarbeiten ausgeführt.

Frage 3:

«Welches waren die Randbedingungen für diese Untersuchungen und wer stellte diese auf?»

Antwort:

Seit 2005 ist die Stadt Uster Eigentümerin der Liegenschaft. Vor dem Kauf erstellte das Architekturbüro «Durrer Partner», Uster, einen Zustandsbericht mit Investitionskosten (Stand 28. Februar 2003, revidiert 24. November 2005). Die im Bericht aufgeführten Investitionen wurden nicht ausgeführt, da bereits der zukünftige Standort des Saales auf dem Zeughausareal zur Diskussion stand.

Das GF Liegenschaften hatte in der Investitionsplanung 2013/2014 Mittel für die Überprüfung des gesamten Liegenschaftenbestandes der Stadt Uster eingestellt. Das Hauptaugenmerk lag dabei beim Brandschutz, der Statik und dem Asbest. Aufgrund dessen hat das GF Liegenschaften im Verlauf des Jahres 2013 erste Abklärungen betreffend die Gebäudestatik im Stadthofsaal vorgenommen.

Die in der Folge durch einen Spezialisten im Winter 2014 erstellte Grobanalyse zeigte auf, dass die Tragsicherheit der Dachkonstruktion ab einer gewissen Schneemenge nicht gegeben war. Aufgrund dessen hat der Stadtrat bekanntlich, im Februar 2014, die Schliessung des Stadthofsaals, zwecks Sanierung Dach, bekannt gegeben.

Frage 4:

«Ist eine Vergrößerung der Bühne in Richtung Osten technisch, zonen- und baurechtlich möglich?»

Antwort:

Im Rahmen einer Arbeitsgruppe wurde im Jahr 2008 eine umfangreiche Auslegeordnung zum Stadthofsaal Uster erarbeitet, welche der Stadtrat zur Kenntnis nahm. Dabei wurde beim Raumprogramm eine «Wunschtätze» skizziert, die gegenüber heute ca. 130 m² mehr Raum benötigt. Eine Erweiterung nach Osten würde das Grundstück Kat. Nr. B7236 beanspruchen, das jedoch nicht im Eigentum der Stadt Uster ist. Zonenrechtlich ist dieses Nachbargrundstück in derselben Zone wie der Stadthofsaal gelegen, nämlich in der Zentrumszone Z5.

Frage 5:

«Ist eine Vergrößerung des Foyers sowohl in der Fläche als auch in der Höhe bautechnisch, zonen- und baurechtlich möglich?»

**Antwort:**

Siehe Beantwortung Frage 6.

Frage 6:

«Ist ein publikumsfreundlicherer und räumlich grosszügigerer Eingang Seite Theaterstrasse oder in Richtung Zürichstrasse möglich?»

Antwort:

Die Beantwortung der Fragen 5 und 6 kann nur auf der Basis eines Nutzungs- und Raumprogramms erfolgen. Ein solches Programm wurde durch den Stadtrat im März 2008 sanktioniert. Es war eine wichtige Grundlage der im Jahr 2011 durchgeführten Testplanung «Zentrum Uster» und ist im Bericht auf Seite 17 aufgeführt. Es galt unter anderem nachzuweisen, ob das Raumprogramm auf der heutigen Liegenschaft beim Stadthofsaal städtebaulich befriedigend nachgewiesen werden kann. Im Rahmen der Testplanung wurden somit beim Stadthofsaal verschiedene Varianten erarbeitet und einander gegenübergestellt. Die Resultate sind im erwähnten Bericht «Testplan Zentrum Uster» ab Seite 20 dokumentiert. Als Fazit konnte festgestellt werden, dass das gewünschte Programm nicht befriedigend im Bestand untergebracht werden kann. Sowohl ein Umbau als auch eine Erweiterung würde das Inventarobjekt tangieren. Ein weiteres Problem stellte die Erschliessung dar, die über die Quellenstrasse erfolgen müsste und dadurch den Stadtpark unnötig belasten würde.

Frage 7:

«Ist ein Einbezug des Swisscom-Gebäudes - das sich durch die Annahme des Gestaltungsplanes "Am Stadtpark" heute leider nicht mehr in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ZöBA) befindet- technisch und baurechtlich möglich, z.B. für eine Kleinkunstabühne und/oder für Nebenanlagen des Stadthofsaales etc.?»

Antwort:

Das Swisscom-Gebäude wurde damals in die Planung miteinbezogen. Die Eigentümerin hatte sich bereit erklärt, dass im Rahmen der Testplanung überprüft wird, ob der geforderte zusätzliche Saal, eine Variohalle sowie das Restaurant auf Teilen ihres Grundstückes Kat. Nr. B6024 untergebracht werden kann. Der entsprechende Planungssperimeter ist im Bericht zur Testplanung auf Seite 15 rot eingetragen.

An der Sitzung vom 16. April 2012 nahm der Gemeinderat Uster davon Kenntnis, dass das Raumprogramm auf dem Stadthofareal nicht befriedigend untergebracht werden kann. Sowohl ein Umbau als auch eine Erweiterung würde das Inventarobjekt strapazieren, was die Gefahr einer Blockierung z.B. durch Schutzverbände zur Folge haben könnte. Zusätzliche Probleme stellte die Erschliessung und Anlieferung dar, die über die Theater- und Quellenstrasse erfolgen müssten. Auch würde ein neues Kultur- und Tagungszentrum grossen Druck auf den Stadtpark ausüben, was die schon heute sehr gut belebte Parkanlage überfordern könnte. Der Gemeinderat beschloss in der Folge mit 29:0 Stimmen, dass das neue Kulturzentrum, eventuell kombiniert mit einem Tagungszentrum, auf dem Zeughausareal realisiert werden soll.

Frage 8:

«Was waren die Gründe für die damalige Zuteilung des Swisscom-Gebäudes in die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen? Seit wann war diese Zone gültig?»

**Antwort:**

Im Zonenplan 1970 befand sich das ehemalige Swisscom-Gebäude noch in der Kernzone. 1984 setzte der Gemeinderat Uster den kommunalen Gesamtplan fest und bezeichnete bei diesem Grundstück ein Gebiet mit hohem Anteil öffentlicher Bauten. Folglich wies der Gemeinderat im Zonenplan das Grundstück der Zone öffentlicher Bauten und Anlagen zu. Damals war die Liegenschaft im Besitz der PTT-Betriebe der schweizerischen Eidgenossenschaft. Als zusätzliche Nutzung waren Schulräume in der Liegenschaft untergebracht. Gemäss §60 PBG können der Zone für öffentliche Bauten Grundstücke zugewiesen werden, die von ihren Eigentümern zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben benötigt werden. Im Zuge der Liberalisierung auf dem Fernmeldemarkt trennte sich die Swisscom im Jahr 2001 von der Liegenschaft Quellenstrasse 2/4. Dadurch stellte sich die berechnete Frage, ob die rechtskräftige ausgeschiedene Zone für öffentliche Bauten und Anlagen aufgrund der neuen privaten Nutzung noch recht- und zweckmässig ist. Mit der Festsetzung des Gestaltungsplanes «Am Stadtpark» durch den Gemeinderat konnte dieser Zonenkonflikt bereinigt werden.

Frage 9:

«Ist ein Verbindungsbau zwischen dem Stadthofsaal und dem Areal des ehem. Swisscom-Gebäudes über die Theaterstrasse denkbar und noch möglich?»

Antwort:

Die Idee des Verbindungsbaus zwischen dem Stadthofsaal und dem Areal des ehemaligen Swisscom-Gebäudes über die Theaterstrasse wurde im Rahmen der Testplanung geprüft und in der Folge verworfen. Mit der Festsetzung des Gestaltungsplanes «Am Stadtpark» durch den Gemeinderat wurde eine andere städtebauliche Lösung gutgeheissen.

Frage 10:

«Wurde der Stadt Uster das ehem. Swisscom-Gebäude zum Kauf angeboten und wenn ja, wann und zu welchen Bedingungen (Preis)?»

Antwort:

2007 wurde ein Gespräch mit dem damaligen Eigentümer geführt, welches keine konkreten Ergebnisse nach sich zog. Ein Kaufangebot wurde der Stadt Uster nicht unterbreitet.

Frage 11:

«Wann wird die Theaterstrasse für den allgemeinen Autoverkehr geschlossen und fussgänger- und velofreundlich gestaltet?»

Antwort:

Der Masterplan «Areale am Stadtpark» berücksichtigt die schrittweise Umsetzung der Bauvorhaben auch in verkehrstechnischer Hinsicht. Nach der Realisierung der Überbauung «Am Stadtpark» sind bauliche Anpassungen an der Theaterstrasse nötig. Nachfolgend kann auch das Verkehrsregime den neuen Gegebenheiten angepasst werden. Vorgängig besteht die Idee, auf diesem Strassenteil eine Begegnungszone einzurichten. Entsprechende Vorbereitungen sind im Gange.

Der Stadtrat bittet den Gemeinderat, von der Antwort auf die Anfrage Nr. 550 der Ratsmitglieder Paul Stopper und Werner Kessler betreffend «Aus- und Umbaumöglichkeiten des Stadthofsaales an heutiger Lage unter Einbezug des ehem. Swisscom-Gebäudes und einer Neugestaltung der Theaterstrasse zu einer autofreien Flanierzone ein» Kenntnis zu nehmen.



STADTRAT USTER

Werner Egli
Stadtpräsident

Hansjörg Baumberger
Stadtschreiber

Beilagen (Aktenuflage)

- Arbeitspapier «Usters Stadtmitte als kulturelles Zentrum»
- Studie «Raumkonzept Kultur»