



Uster, 19. Dezember 2017  
Nr. 539/2015  
V4.04.71

Seite 1/5

**POSTULAT 539/2015 VON BALTHASAR THALMANN (SP):  
KLÄRUNG DER ZUKUNFT DES AREALS STADTHOFSAAL,  
BERICHT UND ANTRAG DES STADTRATES**

**Der Stadtrat beantragt den Gemeinderat, gestützt auf Art. 46a Abs. 4 der Geschäftsordnung des Gemeinderates vom 20. März 2017, folgende Beschlüsse zu fassen:**

- 1. Dem Bericht und Antrag zum Postulat Nr. 539 wird zugestimmt.**
- 2. Das Postulat wird als erledigt abgeschrieben.**
- 3. Mitteilung an den Stadtrat.**

Referent des Stadtrates: Abteilungsvorsteher Bau, Thomas Kübler



Sehr geehrter Herr Präsident  
Sehr geehrte Damen und Herren

Am 22. September 2015 reichte das Ratsmitglied Balthasar Thalmann beim Präsidenten des Gemeinderates das Postulat Nr. 539 betreffend «Klärung der Zukunft des Areals Stadthofsaal» ein.

Das Postulat hat folgenden Wortlaut:

*«Der Stadtrat wird eingeladen zu prüfen, welcher künftigen Nutzung das Areal des Stadthofsaaals zugeführt werden kann. Dabei soll er insbesondere die Bedürfnisse der öffentlichen Hand und der Schulen berücksichtigen sowie mögliche Synergien mit den benachbarten Grundstücken und dem Stadtpark ausloten.»*

*Begründung:*

*Gestern hat der Gemeinderat dem Antrag zur Entwicklung des Zeughausareals, Phase 5, zugestimmt. Dadurch wurde der Stadtrat aufgefordert, die Entwicklung des neuen Kulturzentrums auf dem Zeughausareal mit hoher Priorität und zeitnah voranzutreiben. Damit ist zu rechnen, dass der Stadthofsaal in wenigen Jahren nicht mehr denselben Zweck zu erfüllen hat.*

*Zweifelsohne liegt das städtische Grundstück des Stadthofsaaals an einer äusserst wichtigen Lage im Zusammenhang mit der Zentrumsentwicklung. Nicht umsonst wurde im Rahmen der Ergebnisse der Testplanung Zentrum Uster dieses Grundstück zusammen mit dem benachbarten Grundstück "Swisscom-Gebäude" als Interventionsgebiet "Am Stadtpark" bezeichnet, für welches ein entsprechender Gestaltungsplan auszuarbeiten sei.*

*Für das Areal des Stadthofsaaals wurden bislang jedoch keine weiteren Überlegungen gemacht. Da nun absehbar ist, dass der Stadthofsaal in naher Zukunft nicht mehr dieselbe Funktion hat, ist bereits heute ein neues Nutzungskonzept für das Areal zu entwickeln. Aufgrund der Lage im Zentrum und im Stadtpark ist einer öffentlichen bzw. öffentlich zugänglichen Nutzung besonders grosses Gewicht beizumessen. Ebenso sind mögliche Synergien mit den benachbarten Grundstücken in Bezug auf Städtebau, Erschliessung etc. auszuschöpfen. Da nach meinen Kenntnissen in absehbarer Zeit die in Uster angesiedelten kantonalen Schulen und gegebenenfalls auch die Primar- oder Sekundarschule neue Räumlichkeiten suchen, läge es auf der Hand, die Zuweisung des Stadthofsaaalareals auch für solche Nutzungen zu prüfen.»*

Anlässlich seiner Sitzung vom 8. Februar 2016 überwies der Gemeinderat das Postulat dem Stadtrat. Auf Gesuch erstreckte die Geschäftsleitung des Gemeinderates die Beantwortungsfrist bis zum 31. Dezember 2017.

## A. Vorbemerkungen

An der Volksabstimmung vom 5. Juni 2016 haben die Stimmberechtigten der Stadt Uster mit grossem Mehr den privaten Gestaltungsplan «Zeughausareal» genehmigt. Dies ist der Abschluss der Phase 4 des sogenannten «Fünf-Phasen-Planes». An der Sitzung vom 21. September 2015 beauftragte der Gemeinderat den Stadtrat, Phase 5 aktiv einzuleiten und dem Gemeinderat Bericht und Antrag zu stellen, welcher nun mit Weisung Nr. 102/2017 vom 11. Juli 2017 vorliegt.

Zwischenzeitlich wurden die nachfolgenden politischen Vorstösse im Gemeinderat eingereicht und behandelt:

- 9. Februar 2015 Postulat Nr. 523/2015 von Balthasar Thalmann (SP), Ursula Räuftlin (Grünliberale) und Meret Schneider (Grüne) betreffend «Musikschule ins Herzen von Uster, Ergänzungsbericht des Stadtrates»
- 10. Januar 2016 Anfrage Nr. 549/2016 von Balthasar Thalmann betreffend «Stand Umsetzung Entwicklung Zeughausareal Phase 5»



- 13. Januar 2016 Anfrage Nr. 550/2016 von Paul Stopper (BPU) und Werner Kessler (BPU) betreffend «Aus- und Umbaumöglichkeiten des Stadthofsaales an heutiger Lage unter Einbezug des ehemaligen Swisscom-Gebäudes und einer Neugestaltung der Theaterstrasse zu einer autofreien Flanierzone»
- 26. Januar 2016 Antrag Nr. 62/2016 des Stadtrates betreffend «Kaufvertrag ZKB-Gebäude Freiestrasse 2»
- 12. April 2016 Antrag Nr. 68/2016 des Stadtrates betreffend «Dammstrasse, Gesamtanierung Werkliegenschaft und neue Hauptsammelstelle»
- 30. Mai 2016 Postulat Nr. 575/2016 von Ratsmitglied Richard Sägesser (FDP) betreffend «Konkretisierung Schulraumstrategie für Uster»
- 10. April 2017 Motion Nr. 598/2017 von Paul Stopper (BPU) betreffend «Ausarbeitung eines Projektes mit Kostenvoranschlag zur Vergrösserung des Foyers des Stadthofsaales»
- 8. Juli 2017 Anfrage Nr. 604/2017, Grünliberale, EVP, BDP, CVP betreffend «Standort und Weiterentwicklung Familienzentrum»
- 11. Juli 2017 Weisung Nr. 102/2017 des Stadtrates betreffend «Entwicklung Zeughausareal, Phase 5»

All diese politischen Vorstösse stehen in direktem oder indirektem Zusammenhang mit einer möglichen künftigen Nutzung des Areals des Stadthofsaals. Dabei haben sich einige Nutzungsoptionen in eine andere Richtung entwickelt.

Unter der Voraussetzung, dass sich die Bevölkerung der Stadt Uster auch ein drittes Mal für die Gebietsentwicklung auf dem Zeughausareal im Rahmen der Kreditvorlage für ein Kulturzentrum auf dem Zeughausareal aussprechen wird, muss der Stadthofsaal in einigen Jahren nicht mehr denselben Zweck erfüllen. Die Erfahrung zeigt, dass der genaue Zeitpunkt nur vage abgeschätzt werden kann.

## B. Der «Stadthof» Uster

Die Gesamtüberbauung «Stadthof» mit dem ersten Hochhaus von Uster wurde 1956 von der Bau AG Sonnenberg realisiert. Das Projekt stammte von Architekt Heiner Raschle. Die Bau AG Sonnenberg verpflichtete sich damals gegenüber der Stadt Uster, einen Saal mit Bühne, Foyer und zugehörigen Nebenräumen zu erstellen, zu unterhalten und zu betreiben. Mit Kauf- und Dienstbarkeitsvertrag vom 27. Mai 2005 erwarb die Stadt Uster von der SIG Pensionskasse einen Teil der Überbauung für 3 Mio. Franken. In der Folge wurde das Grundstück aufgeteilt. Die eine Hälfte, das Grundstück Kat.-Nr. B7237, hat eine Fläche von 2518 m<sup>2</sup> und ist nun im Besitz der Stadt Uster, die andere Hälfte gehört einer Anlagestiftung. Die Liegenschaften befinden sich in der Zentrumszone Z5, deren Ausnützung max. 150 Prozent beträgt. Erlaubt sind fünf Geschosse sowie zwei Dach- und ein Untergeschoss. Der Wohnflächenanteil beträgt mind. 20 Prozent. Die zulässige Gebäudehöhe basiert auf der erlaubten Vollgeschosszahl und beträgt 21,5 m. Das Erdgeschoss der Überbauung «Stadthof» sowie das Bürohaus werden ausschliesslich gewerblich genutzt. Das Hochhaus auf dem Nachbargrundstück dient ausschliesslich der Wohnnutzung.

Die Überbauung «Stadthof» wurde am 1. Januar 2004 ins Inventar der schützenswerten Bauten der Stadt Uster aufgenommen: «Im Bauboom zwischen 1956 und 1976 erhielt Uster die vier Hochhausüberbauungen Shoppingcenter «Uschter 77», Shoppingcenter «Illuster», Post- und Stadthof. Die Überbauung «Stadthof» hat besondere städtebauliche und architektonische Qualitäten. Sie ist gleichzeitig die Älteste. Städtebaulich wertvoll und erhaltenswert sind die Proportionen des Hochhauses und die Situation gegen die Zürichstrasse. Erhaltenswert sind die Fassaden, die ursprünglichen Ladenerdgeschossdetails und die Freiflächen».



Im Jahr 2008 verabschiedete der Stadtrat das Raumprogramm Kulturzentrum. Es bildete die Grundlage für das Nutzungs- und Raumkonzept, welches der Testplanung Zentrum (Beilage 1; Bericht Seite 17) zugrunde lag. Im Rahmen dieser Testplanung wurden im Jahre 2011 verschiedene Varianten für die Erweiterung des Stadthofsaales erarbeitet und einander gegenübergestellt mit dem Fazit, dass das gewünschte Programm nicht befriedigend im Bestand untergebracht werden kann. Ein Umbau als auch eine Erweiterung würde das Inventarobjekt tangieren. Die entsprechenden Resultate sind im Synthese Bericht zur Testplanung Zentrum Uster auf den Seiten 20 und 21 aufgezeigt.

### C. Masterplan «Areale am Stadtpark»

Die vorstehenden Erwägungen zeigen, dass die Nutzungsreserven innerhalb der heute gültigen Rechtsordnung und der Eintrag im Inventar der kulturhistorischen Objekte sowie die im Jahr 2006 erfolgte Neuparzellierung den baulichen Entwicklungsmöglichkeiten der städtischen Liegenschaft klare Grenzen setzt. Mit der Ausarbeitung eines Gestaltungsplanes könnte für neue Nutzungsbedürfnisse eine massgeschneiderte Lösung angestrebt werden. Eine solche Option wurde im Rahmen der Beratung des privaten Gestaltungsplanes «Am Stadtpark» im Gemeinderat diskutiert. Grundlage dazu bildet der vom Gemeinderat an der Sitzung vom 2. November 2015 genehmigte Masterplan «Areale am Stadtpark». Dieser Masterplan zeigt eine mögliche langfristige Entwicklung der betroffenen Grundstücke am Stadtpark auf und bezeichnet die erforderlichen begleitenden Massnahmen, damit die angestrebte bauliche Entwicklung stadtverträglich umgesetzt werden kann. Aufbauend auf diesem Masterplan könnte für das Areal des Stadthofes ein Gestaltungsplan entwickelt werden. Dabei stellt sich die Frage nach dem richtigen Zeitpunkt und der angestrebten Nutzung. Mit dem vorstehenden Postulat erhofft sich der Postulant eine diesbezügliche Klärung.

### D. Schulraumplanung

Der im Auftrag der Primarschulpflege und der Schulpflege der Sekundarstufe erarbeitete Bericht «Schulraum Stadt Uster – Analyse und Empfehlung» vom 20. Januar 2017 ist die Grundlage für die Ausarbeitung der Strategie «Raumbereitstellung Schulen Uster». Dabei wurde die Schulraumplanung bis 2020 in drei Phasen unterteilt:

- Phase I «Vorlaufplanung»
- Phase II «Neuorganisation»
- Phase III «Strategie Raumbereitstellung 2020–2035»

Das vorstehend zur Diskussion stehende Gebiet «Stadthofsaal/Landihalle» wurde der Phase III zugewiesen mit der Bezeichnung «Prüfstandort Sek-Schulhaus zwecks Schulhaustausch Sek-Primarschule».

Das Areal Stadthofsaal ist im Nahbereich der Schulanlage «Pünt» der Primarschule Uster. Im Hinblick auf eine langfristige strategische Schulraumplanung und den Zusammenschluss der Sekundar- mit der Primarstufe in eine Einheitsgemeinde, ist dieses Gebiet, wie im Masterplan «Areale am Stadtpark» festgehalten, ein Entwicklungsareal von grosser Bedeutung. Dieser Rayon bietet Möglichkeiten, den städtischen Lebensraum mit den Bedürfnissen der Schule zu vereinen.

### E. Bedürfnisse seitens der Gesamtverwaltung

Mit der Standortstrategie des Stadtrates, welche besagt, dass zukünftig alle Abteilungen der Stadtverwaltung auf möglichst zwei Standorte (Stadthaus/ehem. ZKB und Oberlandstrasse) und in städtischen Liegenschaften konzentriert werden sollen, welche durch den Kauf des ehemaligen ZKB-Gebäudes an der Freiestrasse 2 noch gestärkt wird, können die langfristigen Raumbedürfnisse der städtischen Verwaltung abgedeckt und der Fremdmietanteil entscheidend reduziert werden.



**F. Zusammenfassung**

Bis der neue Saal auf dem Zeughausareal baulich realisiert und in Betrieb genommen wird, dürfte es erfahrungsgemäss einige Jahre dauern. Es besteht im heutigen Zeitpunkt deshalb noch kein Handlungsbedarf bezüglich der zukünftigen Nutzung des Stadthofsaals. Die vorstehenden Ausführungen sind demnach einstweilen als Auslegeordnung zu verstehen. Aufgrund dieser bestehen für das Areal des Stadthofsaals aus Sicht des Stadtrates heute noch keine konkrete Nutzungsabsichten.

**G. Antrag**

Der Stadtrat beantragt dem Gemeinderat, folgende Beschlüsse zu fassen:

1. Dem Bericht und Antrag zum Postulat Nr. 539 wird zugestimmt.
2. Das Postulat wird als erledigt abgeschrieben.
3. Mitteilung an den Stadtrat.

Stadtrat Uster

Werner Egli  
Stadtpräsident

Daniel Stein  
Stadtschreiber

**Beilagen** (nur für die Aktenaufgabe Gemeinderat bestimmt)

1. Synthesebericht, Testplanung Zentrum Uster, Oktober 2011