



14. Juli 2021

## UNTERE FARB, WOHNGEBÄUDE UND UMGEBUNG AUSSCHREIBUNG NUTZUNG UND TRÄGERSCHAFT



## INHALTSVERZEICHNIS

<b>A.</b>	<b>Einleitung</b>	<b>3</b>
1.	Einleitung und Zielsetzung	3
2.	Standort	4
<b>B.</b>	<b>Erläuterungen zur Nutzungsausschreibung</b>	<b>5</b>
1.	Teilnahmeberechtigung	5
2.	Teilnahmebedingungen	5
3.	Verfahren	5
4.	Unterlagen und Fragen	5
5.	Termine	5
6.	Veranstalterin	5
7.	Auswahlfreiheit	6
<b>C.</b>	<b>Anforderungen an Nutzungs- und Betriebskonzept</b>	<b>6</b>
1.	Aufgabenstellung	6
2.	Verlangter Themenumfang des Konzepts	6
3.	Festgelegte Rahmenbedingungen	6
4.	Formelle Anforderungen	6
<b>D.</b>	<b>Auswahlverfahren</b>	<b>7</b>
1.	Jury/Beurteilungsgremium	7
2.	Beurteilungskriterien	7
3.	Jurierung	7
<b>E.</b>	<b>Grundlagen</b>	<b>7</b>
1.	Einbettung der Liegenschaft	7
2.	Gebäude und Garten	8
3.	Geschichte	8
4.	Denkmalpflege und Gartendenkmalpflege	8
5.	Vermietbare Flächen	9
6.	Kontaktstelle für Fragen	11
<b>F.</b>	<b>Beilagen</b>	<b>11</b>

## A. Einleitung

### 1. Einleitung und Zielsetzung

Das Wohnhaus mit Scheune «Untere Farb» an der Seestrasse 4 wurde 1675 als Färberei errichtet und wird heute als Wohn- und Lagerhaus genutzt. Die Liegenschaft ist ein geheimes Wahrzeichen der Stadt. Sie liegt zentral am Stadtpark, am Aabach und am Industrielehrpfad. Die Liegenschaft steht unter kommunalem Denkmalschutz und muss umfassend saniert werden.

2014 wurde ein Studienwettbewerb für die Gesamtsanierung durchgeführt. Den Zuschlag erhielt das Teams «horisberger wagen architekten gmbh», Zürich / «stehrenberger architektur gmbh», Zürich / «Sabine Kaufmann», Landschaftsarchitektin FH BSLA, Uster. Die Resultate des Studienwettbewerbes bildeten die Grundlage für die Erarbeitung des Gestaltungsplans. Dieser wurde 2017 vom Volk genehmigt und nach einem Rekurs 2019 nochmals bestätigt.

Der Gestaltungsplan will, dass die Liegenschaft öffentlich genutzt wird und dass die wertvolle Bausubstanz erhalten bleibt. Die Untere Farb inkl. Umgebung wird als Erweiterung des Stadtparkes verstanden und soll eine hohe Aufenthaltsqualität für die Nutzerinnen, Nutzer und die Öffentlichkeit erreichen. In der Scheune werden das Stadtarchiv und die Paul-Kläui-Bibliothek eingebaut. Zulässig sind Verwaltungs- und Dienstleistungsnutzungen und im Erdgeschoss eine Gaststätte mit Aussensitzplätzen. Der Bäuerinnengarten muss gestaltet und erhalten werden.

Am 20. November 2020 genehmigte der Stadtrat den Projektierungskredit für die Gesamtsanierung und beauftragte das Architektenteam und den Bauingenieur mit den Planungsarbeiten. Das Bauprojekt inkl. Baukredit müssen durch die zuständigen Organe (Stadtrat, Gemeinderat, Volk) genehmigt werden.

Die «Untere Farb» mit Wohnhaus und dem westseitigen Einbau des Stadtarchivs sowie einer Grundstücksfläche von 4717 m<sup>2</sup> birgt Potential für verschiedene Nutzungsmöglichkeiten im Innen- und Aussenbereich. Der Liegenschaftsperimeter umfasst die städtischen Grundstücke Kat.-Nrn. B7464, B5789 und B7465 samt angrenzender Aabachparzelle. Ebenfalls in die Überlegungen einbezogen werden sollen der Aabach, der Strassenraum sowie der Stadtpark.

Mit der öffentlichen Ausschreibung soll eine Trägerschaft mit Ideen gefunden werden, die einen Mehrwert für das Quartier und den Stadtpark schaffen, Haus und Garten einbeziehen und mit dem Denkmalschutz vereinbar sind. Ein wichtiges Kriterium ist, dass die neue Nutzung die Bedürfnisse einer breiten Öffentlichkeit von Uster aufnehmen kann. Unter Punkt D.2 sind weitere Kriterien aufgelistet.

Die Stadt Uster als Eigentümerin wird den Wohnteil auf der Basis einer Kostenmiete von 240 Franken pro Quadratmeter exkl. Nebenkosten langfristig vermieten. Die ausgewählte Nutzung und die Trägerschaft sollen in die bevorstehenden Planungsarbeiten einbezogen werden. Grundsätzlich soll möglichst ein Mieter oder eine Mieterin für das gesamte Wohnhaus und den Garten gefunden werden. Es ist allerdings möglich, unterschiedliche Nutzungen unterzubringen.

## 2. Standort

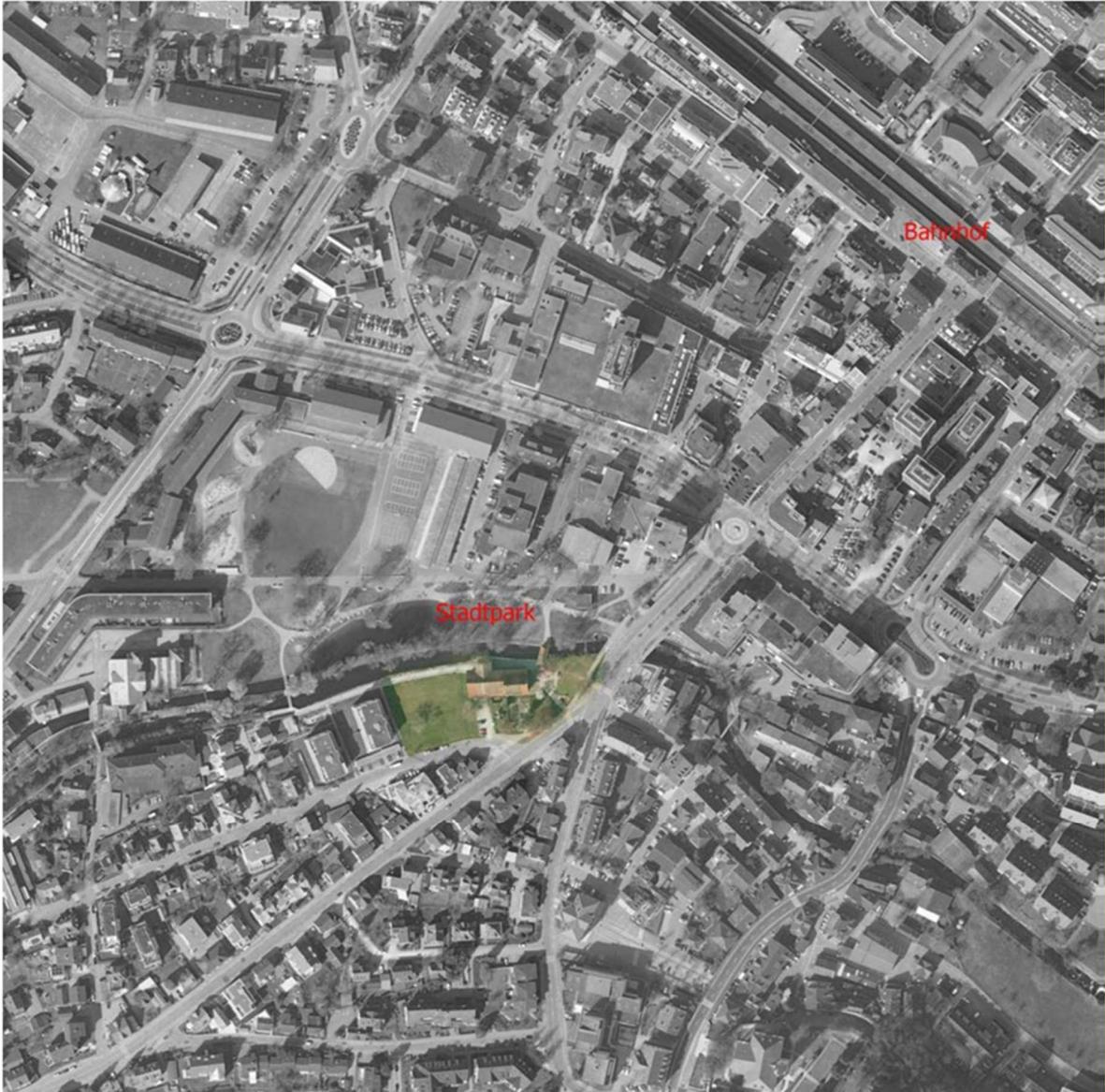


Abbildung 1: Uster, Areal «Untere Farb» und Bahnhof Uster

Die «Untere Farb» liegt im Zentrum von Uster. Sie grenzt an den Stadtpark und den Aabach. Die Liegenschaft ist zu Fuss und mit dem Bus ab dem Bahnhof innert 2-3 Minuten sehr gut zu erreichen.

Das Wohnhaus ist aktuell bewohnt und darum nicht öffentlich zugänglich. Eine Besichtigung für Teilnehmende der zweiten Runde kann nur in Begleitung und gemäss aktuellem Hygienekonzept organisiert werden.

## **B. Erläuterungen zur Nutzungsausschreibung**

### **1. Teilnahmeberechtigung**

Zu einer Teilnahme an der öffentlichen Mitwirkung sind Einzelpersonen ab 18 Jahren, Gruppen, Vereine, Organisationen oder Unternehmungen, berechtigt.

### **2. Teilnahmebedingungen**

Die Teilnehmenden stimmen mit der Einsendung ihres Konzepts den folgenden Bedingungen zu:

- Vorgegebene Termine sind einzuhalten (siehe B.5).
- Für die Teilnahme wird keine Entschädigung bezahlt.
- Die Teilnehmenden willigen ein, dass ihre Nutzungsideen veröffentlicht werden können (nur Zusammenfassung des Konzepts).
- Die Bestimmungen dieses Programmes und der Entscheid der Jury werden anerkannt. Der Entscheid untersteht nicht dem beschaffungsrechtlichen Rechtsschutz und ist nicht anfechtbar.

### **3. Verfahren**

Das Auswahlverfahren wird in zwei Teile gegliedert. Nach Erhalt aller Bewerbungsunterlagen (Eingabefrist erste Runde: 1. Oktober 2021) wird die Jury Ende Juni 2021 basierend auf den eingereichten schriftlichen Unterlagen eine Auswahl treffen. Maximal 3 Projektgruppen werden zur zweiten Runde eingeladen, bei der die Nutzungsvorschläge der Jury persönlich präsentiert werden. Die Vorstellung der eingereichten Projektideen erfolgt Anfang Dezember 2021. Eine Präsentation dauert maximal 1 Stunde.

### **4. Unterlagen und Fragen**

Die Ausschreibung wird am Mittwoch, 4. August 2021 im Anzeiger von Uster veröffentlicht. Auf der Website [www.uster.ch/unterefarb](http://www.uster.ch/unterefarb) sind alle Informationen und Unterlagen zur Ausschreibung zu finden. Allfällige Fragen der Teilnehmenden werden mit den entsprechenden Antworten auf der Website publiziert.

### **5. Termine**

- |  |  |
|--|--|
| – Publikation Ausschreibung:           | 4. August 2021   |
| – Fristablauf Fragen                   | 27. August 2021  |
| – Fristablauf Projekteingaben:         | 1. Oktober 2021  |
| – Auswahlverfahren, 1. Runde:          | 8. Oktober 2021  |
| – Besichtigung:                        | Oktober 2021   |
| – Fristablauf Projekteingaben 2. Runde | Ende November 2021   |
| – Auswahlverfahren, 2. Runde           | Anfang Dezember 2021   |
| – Bekanntgabe Entscheid:               | Dezember 2021  |
| – Übernahme Gebäude/Umgebung:          | ca. Ende 2025 (abhängig von der Zustimmung zum Baukredit durch die zuständigen Organe) |

### **6. Veranstalterin**

Die Nutzungsausschreibung wird von der Stadt Uster durchgeführt. Das GF Liegenschaften betreut die Ausschreibung und ist Anlaufstelle für Fragen.

## **7. Auswahlfreiheit**

Bei der öffentlichen Mitwirkung handelt es sich nicht um eine Ausschreibung des öffentlichen Beschaffungswesens mit standardisiertem Verfahrensablauf und entsprechendem Rechtsschutz.

Die Stadt Uster wählt aus den eingegangenen Dossiers die aufgrund der Beurteilungskriterien (siehe Ziff. D.2) geeignetste Nutzungsidee für die Realisierung aus. Über die Gründe einer Zusage oder Ablehnung im Auswahlverfahren wird keine Korrespondenz geführt. Die konkrete Vertragsgestaltung mit den künftigen Betreiberinnen und Betreibern bleibt vorbehalten.

## **C. Anforderungen an Nutzungs- und Betriebskonzept**

### **1. Aufgabenstellung**

Die Stadt Uster sucht eine Mieterin oder einen Mieter, welche/r im Wohnhausteil «Untere Farb» eine neue Nutzung (oder neue Nutzungen) betreibt. Potentielle Trägerschaften erhalten mit der Ausschreibung die Möglichkeit, ein Konzept für die Nutzung und den inhaltlichen sowie organisatorischen Betrieb des Wohnhauses inkl. den wichtigen Aussenräumen als Erweiterung zum Stadtpark einzureichen.

Es besteht die Möglichkeit, eine Konzeptidee nur zur Fläche A, B oder C oder eine beliebige Kombination daraus einzureichen (siehe Ziff. E.5).

Ideen und Konzepte als Alternativen zum Stadtarchiveinbau im Scheunenteil der Liegenschaft werden nicht berücksichtigt. Die Einschränkungen nach gültigem Gestaltungsplan sind in der Beilage ersichtlich.

### **2. Verlangter Themenumfang des Konzepts**

Einzureichendes Konzept in zwei Stufen:

- Erste Eingabe: Kurzbeschreibung mit Nutzungs- und Betriebsidee, Informationen zur Organisation, Referenzprojekte, max. 4 Seiten.
- Zweite Eingabe auf Einladung der Jury: Businessplan: Nutzungs- und Betriebskonzept (Beschrieb Nutzungen, Betriebs- und Personalbedarf), Informationen zur Organisation, Finanzplan, Referenzen, max. 10 Seiten

### **3. Festgelegte Rahmenbedingungen**

Aufgrund der denkmalpflegerisch wertvollen Substanz ist ein sorgfältiger Umgang mit den Bauten und dem Garten notwendig. Die schutzwürdigen Gebäude- und Gartenteile dürfen nicht verändert oder beeinträchtigt werden. Generell müssen die Kosten für Änderungen, falls bewilligt, von den neuen Nutzerinnen oder Nutzern getragen werden. Falls bauliche Änderungen am Gebäude oder im Garten vorgesehen sind, müssen diese in Abstimmung mit der Denkmalpflege und der Garten-denkmalpflege erarbeitet werden. Das Gebäude ist erst ab ca. 2025 bezugsbereit.

Der Mietvertrag wird vom Stadtrat genehmigt.

### **4. Formelle Anforderungen**

Der Umfang des Konzepts darf 4 Seiten (exklusive Anhänge) nicht überschreiten. Falls bauliche Änderungen vorgesehen werden, sind diese als Skizzen darzustellen (max. 1 pro Stockwerk und/oder Umschwung in DIN A3).

Das Konzept muss als PDF (maximal 8 MB) an die Emailadresse [liegenschaften@uster.ch](mailto:liegenschaften@uster.ch) und ein ausgedrucktes Exemplar inkl. Stick per Post eingereicht werden.

## **D. Auswahlverfahren**

### **1. Jury/Beurteilungsgremium**

Die Jury setzt sich u.a. aus Teilnehmern der Steuergruppe-/Baukommissionsmitglieder der Gesamtanierung «Untere Farb» zusammen:

- Barbara Thalman, Stadtpräsidentin (Vorsitz)
- Christian Zwinggi, Abteilungsleiter Präsidiales
- Karin Reifler, Leiterin GF Liegenschaften
- Detlef Horisberger, «horisberger wagen architekten gmbh» (beratend)
- Emmanuelle Urban, kantonale Denkmalpflegerin
- Arthur Jansen, Architekt

Die Jury kann für spezifische Fragen die Beratung von weiteren Fachpersonen beziehen. Die Jury macht eine Empfehlung zuhanden des Stadtrates.

### **2. Beurteilungskriterien**

- Öffentlicher Nutzen
- Realisierbarkeit
- Umgang mit dem Denkmalschutz des Gebäudes und Umgebung erweiterter Stadtpark
- Nutzung des Erdgeschosses für eine Gastronomie mit Aussensitzplätzen
- Gesamtplausibilität der eingereichten Unterlagen

### **3. Jurierung**

Die Jurierung wird gemäss dem unter B.3 erläuterten Verfahren durchgeführt. Sie findet unter Ausschluss der Öffentlichkeit statt. Gegen Empfehlungen des Beurteilungsgremiums und nachfolgende Entscheidungen der Instanzen bestehen keine Beschwerde- oder Rekursmöglichkeiten.

## **E. Grundlagen**

### **1. Einbettung der Liegenschaft**

Das Gebäude, angrenzend zum Stadtpark, liegt sehr zentral in der Stadt Uster und schafft die Verbindung zum südwestlichen Wohnquartier an der Seestrasse. Die Parzellen B7464, B7465 und B5789 umfassen 4717 m<sup>2</sup> und befinden sich gemäss BZO in der Kernzone W3/4 und der Freihaltezone.

Abbildung 2: Verbindung Stadtpark - Untere Farb



Abbildung 3: Umgebung - Untere Farb



## 2. Gebäude und Garten

Das Wohnhaus der «Unteren Farb» verfügt über mehr als 20 Räume und 4 Nasszellen, verteilt auf Erdgeschoss und zwei Obergeschosse mit einer Geschossfläche<sup>1</sup> von total 466 m<sup>2</sup>. Die meisten Räume sind zwischen 15 bis 24 m<sup>2</sup> gross.

Das Wohnhaus ist umgeben von viel Grün- und Freiflächen. Auch die «Farbwiese» zwischen Aabach und Forchstrasse soll – als flexibel nutzbare Parkanlage – den Stadtpark erweitern und der Bevölkerung zugänglich gemacht werden. Vor dem Gebäude, von der Seestrasse her zugänglich, befinden sich 5 Parkplätze und 20 Veloabstellplätze. Die unterschiedlichen Gartenräume, die grosszügigen Spielbereiche, der Bäuerrinnengarten sowie der Nutzgarten ermöglichen eine vielfältige «extensive» Nutzung inmitten der Stadt Uster.

## 3. Geschichte

Die «Untere Farb» liegt im Zentrum von Uster südlich des Stadtparkes. Die fast 350-jährige Blaufärberei wurde Mitte des 19. Jahrhunderts in ein Bauernwohnhaus mit Ökonomieteil umgebaut. Die Liegenschaft ist ein wichtiger Bestandteil der Industrielandschaft entlang des Aabachs. Das Gebäude ist zusammen mit der gedeckten Holzbrücke im kommunalen Inventar der Denkmalschutzobjekte enthalten und wurde 1984 vom Stadtrat als Zeuge eines vorindustriellen Gewerbebaus unter Schutz gestellt. 1987 konnte die Stadt die «Untere Farb» erwerben.

Im Wettbewerb vorgegeben war, dass im Erdgeschoss des heutigen Wohnteils eine Schenke eingerichtet werden soll, welche im Sommer mit einem neu angelegten Aussensitzplatz aufgewertet wird. Dieser bietet eine willkommene saisonale Ergänzung zum bestehenden Stadtparkcafé. Die Räume im Erdgeschoss eignen sich aber auch für eine Gewerbenutzung, wie Laden, etc.

## 4. Denkmalpflege und Gartendenkmalpflege

Das Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) bezeichnet für das Gestaltungsplangebiet die Umgebungszone VII mit Erhaltungsziel a. Der grosse Grünbereich am

<sup>1</sup> Nettogeschossfläche NGF = allseitig umschlossene und überdeckte Grundrissfläche der zugänglichen Geschosse einschliesslich der inneren Konstruktionsflächen.



**Fläche B (Wohngebäude 1. OG + 2. OG)**

Siehe Planbeilagen Obergeschoss 1+2

Einschränkung: Behindertengerechtigkeit ist nur über den Lift in der Scheune gewährleistet. Die Räume sind aber nur über Schwellen erreichbar. Der Schutzzumfang beinhaltet auch die ehemaligen Kochherde, Kachelöfen, etc. Die Raumstruktur ist beizubehalten.

**Fläche C (Umgebung)**

Siehe Planbeilage Umgebung

Einschränkung: Der Schutzzumfang beinhaltet auch den ehemaligen Bauerngarten sowie das Bienenhaus.

## **6. Kontaktstelle für Fragen**

Bitte schreiben Sie uns bei Fragen eine E-Mail an: [liegenschaften@uster.ch](mailto:liegenschaften@uster.ch)

Die Ausschreibung sowie alle Beilagen sind auf der Website [www.uster.ch/unterefarb](http://www.uster.ch/unterefarb) zu finden und stehen zum Download bereit.

## **F. Beilagen**

- Flächenangabe, Grundrisse- und Schnittplan
- Grundlagenplan Umgebung mit Flächenangaben
- Schutzzumfang Dokument Stampfli 2013
- Gestaltungsplan «Untere Farb» 2019