



Sitzung vom 10. Januar 2023

**BESCHLUSS NR. 2 / K6.01.00****Stadt- und Regionalbibliothek  
Standort nach 2028  
Beschluss****Ausgangslage**

Der Mietvertrag der Stadt- und Regionalbibliothek an der Bankstrasse 17 läuft am 30. Juni 2028 aus, ohne Option auf eine Verlängerung. Die Mietkosten betragen zurzeit 259 000 Franken pro Jahr. Der Stadtrat diskutierte an seiner Sitzung vom 29. Juni 2021 im Rahmen des Diskussionsgeschäfts «Stadt- und Regionalbibliothek: Standort nach 2028», welche Standorte nach Ablauf des Mietvertrags in Frage kommen und wie bei der Entscheidungsfindung vorgegangen werden soll. Der zukünftige Standort soll die aktuelle Bibliotheksstrategie unterstützen und Fremdmieten sollen vermieden werden.

Im Rahmen der Erarbeitung des Entwurfes des kommunalen Richtplanes, welcher sich derzeit in der öffentlichen Auflage befindet, hatte die Stadt Uster eine erste Standortevaluation vorgenommen und die Entwicklung der Bibliothek auf dem Gerichtsplatz verortet. Dabei handelte es sich um eine vororientierende Standortsicherung.

Mit Beschluss Nr. 420 vom 21. September 2021 hatte der Stadtrat entschieden, dass für die Evaluation des neuen Bibliothekstandorts ab 2028 das GF Liegenschaften eine Studie in Auftrag geben solle. Diese solle in enger Zusammenarbeit mit der LG Stadt- und Regionalbibliothek und im Austausch mit dem Stadtplaner entwickelt und nach Abschluss dem Stadtrat Ende 2022 präsentiert werden.

Das GF Liegenschaften beauftragte das Architekturbüro «EM2N», Zürich, für die Standortstudie sowie «Jaeger Baumanagement AG», Zürich, für die Kostenermittlung.

**Rahmenbedingungen**

Für die Standortstudie wurden dem GF Liegenschaften folgende vier Optionen als mögliche Standorte vorgegeben:

1. «Zeughaus» – Neuer Standort Zeughausareal K2 OG/EG mit Synergie zum geplanten Kultur- und Begegnungszentrum
2. «Gerichtsplatz» – Neuer Standort Gerichtsplatz (Baufeld E) mit Synergie zum geplanten Familienzentrum
3. «Stadthofsaal» – Weiterer noch zu bestimmender Standort, z.B. Areal des heutigen Stadthofsaals am Stadtpark
4. «Bankstrasse» – Weiterführung am bisherigen Standort an der Bankstrasse 13/17, in teilweiser Fremdmiete

In einem ersten Schritt wurden alle vier Standorte auf die Anforderungen betreffend städtebaulicher Qualitäten und Potentiale (Lage, Erschliessung und Aussenraum), Architektur (Gebäude, Standards und Nutzungsprogramm) sowie Prozesse (Finanzen, Termine und Baurecht) untersucht.

Mittels Kriterienerfüllung und einer SWOT-Analyse wurden zusammen mit der Abteilungsleitung Präsidiales, dem Stadtplaner und dem Leiter der LG Stadt- und Regionalbibliothek eine Priorisierung



der vier Standorte vorgenommen. Die beiden erstrangierten Standorte «Zeughaus» und «Gerichtsplatz» erhielten eine vertiefte Bearbeitung. Für die beiden Standorte wurden zudem die Baukosten ermittelt (Grobkostenschätzung +/- 25 %).

**Schlussresultat Standortstudie vom 2. Dezember 2022**

<b>Zeughaus</b>	<b>Vorteile/Nachteile</b>	<b>Chancen/Risiken</b>	<b>Kosten * in Fr. (+/- 25%)</b>
	<p><b>Vorteile</b></p> <p>Erfüllung Flächenbedarf, Raumanforderungen und Eigenmiete (Wegfall Mietkosten von 259 000 Franken/Jahr). Grosszügiges, räumliches Potential, schwellenloser Betrieb (Lifteinbau). Effizienter Betrieb. Durch Projekt KUZU werden alle baulichen Anforderungen bereits umgesetzt</p>	<p><b>Chancen</b></p> <p>Synergien zu KUZU in verschiedenen Punkten, Wachstumsmöglichkeiten.</p>	6 246 000.–
	<p><b>Nachteile</b></p> <p>Bestandesbau, niedrige Raumhöhe (2.90 m), beschränkte Bodenlast, Sichtbarkeit im Kontext</p>	<p><b>Risiken</b></p> <p>Distanz zu Bahnhof für Regionalbesucher, Schutzobjekt</p>	
<b>Gerichtsplatz</b>	<b>Vorteile/Nachteile</b>	<b>Chancen/Risiken</b>	<b>Kosten * in Fr. (+/- 25%)</b>
	<p><b>Vorteile</b></p> <p>Eigenmiete (Wegfall Mietkosten von 259 000 Franken/Jahr), schwellenloser Betrieb, Neubau</p>	<p><b>Chancen</b></p> <p>Individuelles Bild durch Neubau, vorgelagerter urbaner Platz, attraktiver Standort, Belebung Gerichtsplatz</p>	11 905 000.– (inkl. Erstellungskosten auf Parzelle Siska, ohne allfällige Landkosten)
	<p><b>Nachteile</b></p> <p>Flächenbedarf nur erfüllt mit Fremdmiete oder Kauf Stockwerkeigentum (Projekt mit Siska), teilw. Erfüllung Raumanforderungen, nicht effizienter Betrieb auf mehreren Etagen (4)</p>	<p><b>Risiken</b></p> <p>Distanz zu Bahnhof für Regionalbesucher, keine Wachstumsmöglichkeiten, Nachbareigentümerschaft (Realisierbarkeit abhängig von Siska)</p>	



<b>Stadthofsaal</b>	<b>Vorteile/Nachteile</b>	<b>Chancen/Risiken</b>	<b>Kosten * in Fr. (+/- 25%)</b>
	<p><b>Vorteile</b></p> <p>Erfüllung Raumanforderungen und Eigenmiete (Wegfall Mietkosten von 259 000 Franken/Jahr) Grosszügiges räumliches Potential, zentrale Lage</p> <p><b>Nachteile</b></p> <p>Nichterfüllung Flächenbedarf, Betrieb auf mehreren Etagen (3), nicht ebenerdig, grosse bauliche Anpassungen nötig. Räumliche Qualitäten des bestehenden Saales wird zunichte gemacht. Entwicklungspotential Liegenschaft für Jahre eingeschränkt</p>	<p><b>Chancen</b></p> <p>Bereits als öffentlicher Ort bekannt, kann auf bestehendem positiven Bild aufbauen</p> <p><b>Risiken</b></p> <p>Distanz zu Bahnhof, keine Wachstumsmöglichkeiten</p>	Nicht berechnet

<b>Bankstrasse</b>	<b>Vorteile/Nachteile</b>	<b>Chancen/Risiken</b>	<b>Kosten * in Fr. (+/- 25%)</b>
	<p><b>Vorteile</b></p> <p>Nähe Bahnhof, attraktiver Standort, schwellenloser Betrieb, Standort bekannt</p> <p><b>Nachteile</b></p> <p>Nichterfüllung Flächenbedarf (auch inkl. möglicher Zukauf der Geschosse 2-4 an der Bankstrasse 13), weiterhin Fremdmiete von mindestens 259 000 Franken/Jahr, nur teilw. Erfüllung Raumanforderungen, Raumhöhe</p>	<p><b>Chancen</b></p> <p>Keine Umbaukosten</p> <p><b>Risiken</b></p> <p>Neupositionierung schwierig, Wachstumsmöglichkeiten beschränkt</p>	Nicht berechnet

\*Kosten exkl. Familienzentrum und exkl. Berücksichtigung von Einnahmen durch Vermietungen freier Mietflächen



### **Empfehlung Arbeitsgruppe «Standortstudie Stadt- und Regionalbibliothek»**

Die vier Standorte liegen alle im Zentrum von Uster. Sie unterscheiden sich vor allem hinsichtlich ihres Alters (Bestand/Neubau) und der damit verbundenen Erfüllbarkeit des Raumprogramms, den rechtlichen und betrieblichen Anforderungen sowie der zukünftigen Wachstumsmöglichkeit.

Unter Berücksichtigung aller Vor- und Nachteile sowie Chancen und Risiken der vier verschiedenen Standorte, empfiehlt die Arbeitsgruppe dem Stadtrat das «Zeughaus K2» als neuen Standort für die Stadt- und Regionalbibliothek. Dabei überzeugen insbesondere die Synergien mit dem Projekt KUZU, der effiziente Betrieb auf mehrheitlich einer Etage und die tieferen Kosten.

Mit der Wahl des Standorts «Zeughaus» entfällt für den Standort «Gerichtsplatz» die Option einer publikumswirksamen, öffentlichen Nutzung durch die Stadt- und Regionalbibliothek. Für die Entwicklung des Gerichtsplatzes und für die Zentrumsentwicklung ist eine publikumsintensive Nutzung auf diesem zentralen Areal jedoch von grosser städtebaulicher Bedeutung. Die Arbeitsgruppe empfiehlt deshalb, andere publikumsintensive Nutzungen für das Baufeld E zu prüfen. Denkbar wäre zum Beispiel ein Umzug des Familienzentrums auf den Gerichtsplatz. Das Familienzentrum befindet sich heute ebenfalls in Fremdmiete. Mit dem Umzug könnte der Betrieb zu einem Gemeinschaftszentrum entwickelt werden.

### **Der Stadtrat beschliesst:**

1. Für die Stadt- und Regionalbibliothek Uster wird als neuer Standort ab 2028 das «Zeughaus K2» gewählt.
2. Der Abteilung Präsidiales wird der Auftrag erteilt, die Planung der Phase 2 zusammen mit dem GF Liegenschaften zu starten und auf das Projekt «KUZU» abzustimmen.
3. Der Entwurf des kommunalen Richtplans, Teilplan öffentliche Bauten und Anlagen, Einträge B4.3 und B4.4 ist entsprechend anzupassen.
4. Die Abteilung Finanzen, GF Liegenschaften, wird beauftragt, mit SISK A Heuberger die Abklärungen für die bauliche Entwicklung des städtischen Baufelds E auf dem Gerichtsplatz zu konkretisieren und dem Stadtrat einen Bericht über die Möglichkeiten vorzulegen.
5. Mitteilung als Protokollauszug an
  - Stadtpräsidentin, Barbara Thalmann
  - Abteilungsvorsteher Finanzen, Cla Famos
  - Abteilungsvorsteher Bau, Stefan Feldmann
  - Stadtschreiber, Pascal Sidler
  - Abteilungsleiter Präsidiales, Christian Zwinggi
  - Abteilungsleiter Finanzen, Patrick Wolfensberger
  - Abteilungsleiterin Bau, Fabienne Chappuis
  - Leiter GF Liegenschaften, Karin Reifler
  - Leiter GF Stadtraum und Natur, Patrick Neuhaus
  - Leiter LG Stadt- und Regionalbibliothek, Roman Weibel

öffentlich