



Uster, 11. Februar 2024  
Nr. 571/2024  
V4.04.71

Seite 1/9

**POSTULAT 571/2024 DER FDP/DIE MITTE-FRAKTION: «IN-  
WERT-SETZUNG DES STADTHOFAREALS – NACH DEM JA  
ZUM ZEUGHHAUS HANDELN, NICHT WARTEN»; BERICHT UND  
ANTRAG DES STADTRATES**

**Der Stadtrat beantragt dem Gemeinderat, gestützt auf Art. 42 Abs. 1 des Organisations-  
erlasses des Gemeinderates vom 8. November 2021, folgenden Beschluss zu fassen:**

- 1. Dem Bericht zum Postulat Nr. 571/2024 wird zugestimmt.**
- 2. Das Postulat wird als erledigt abgeschrieben.**
- 3. Mitteilung an den Stadtrat.**

Referent des Stadtrates: Abteilungsvorsteher Bau, Stefan Feldmann



Sehr geehrter Herr Präsident  
Sehr geehrte Damen und Herren

Am 10. Juni 2024 reichte die FDP/Die Mitte-Fraktion beim Präsidenten des Gemeinderates das Postulat Nr. 571/2024 betreffend «In-Wert-Setzung des Stadthofareals – nach dem Ja zum Zeughaus handeln, nicht warten» ein.

Das Postulat hat folgenden Wortlaut:

*Der Stadtrat wird eingeladen zu prüfen, was für Nutzungsmöglichkeiten auf dem freiwerdenden Areal des heutigen Stadthofsaals dereinst möglich sind. Insbesondere soll er aufzeigen, mit welcher denkbaren Nutzung die In-Wert-Setzung des Stadthofareals den grösstmöglichen Ertrag für die Stadt Uster abwirft und aus städtebaulicher Sicht zu favorisieren ist. Ferner soll der Stadtrat aufzeigen / prüfen, wie die Zeitachse zur Umsetzung aussieht und was dies für das Stadthofareal nach 2028 (bzw. Fertigstellung des Zeughauses) bedeutet.*

*Begründung*

*Mit einem Ja-Anteil von 54,77% hat die Ustermer Stimmbevölkerung dem Investitionskredit von CHF 36,6 Millionen (exkl. MwSt.) für den Bau des Kultur- und Begegnungszentrum Zeughausareal (KuZu) sowie dem Bau einer Tiefgarage mit 72 Parkplätzen klar zugestimmt. Der Terminplan sieht vor, dass die Fertigstellung und Inbetriebnahme im Sommer 2028 erfolgen sollen. Zu diesem Zeitpunkt wird der Stadthofsaal in seiner heutigen Nutzungsform nicht mehr benötigt und es ist auch nicht sinnvoll, dass in Konkurrenz zum neu erstellten grossen Saal auf dem Zeughausareal der Stadthofsaal weiterhin als «günstigere» und für die Stadt Uster kostenverursachende Alternative betrieben und angeboten wird. Der Stadtrat erwähnt für das Stadthofareal in der Abstimmungsweisung für das Kultur- und Begegnungszentrum Zeughausareal (KuZu) für die In-Wert-Setzung einen Betrag von CHF 15 Millionen und hat in der öffentlichen Diskussion zur Abstimmung versprochen, das Stadthofareal maximal zu monetarisieren. Studien und Schätzungen gehen je nach Nutzung von jährlichen Einnahmen zu Gunsten der Stadt Uster von rund CHF 0,5 Millionen aus. Im Sinne einer Gesamtbetrachtung würde dies die Kapitalfolgekosten des Bauprojekts auf dem Zeughausareal nochmals deutlich entlasten. Damit auf dem Stadthofareal ab Sommer 2028 – wie von den Gegnern des KuZu im Abstimmungskampf ins Feld geführt – keine ungenutzte Brache an bester Lage im Zentrum von Uster entsteht und die Einnahmen möglichst bald generiert werden können, muss der Entwicklungsprozess zeitnah angestossen werden.*

*Der Bericht zum Postulat soll insbesondere folgende Punkte beinhalten:*

- 1. Nutzungsvarianten (unter Berücksichtigung von Sockelgeschoss inkl. allfälliger öffentlicher Nutzung und Obergeschosse) die aus städtebaulicher Sicht möglich und sinnvoll sind.*
- 2. Die monetäre In-Wert-Setzung des Areals der verschiedenen Nutzungsvarianten und deren langfristigen Auswirkungen auf die Investitions- und Erfolgsrechnung der Stadt.*
- 3. Einen Zeitplan für die Entwicklung des Stadthofareals mit Fokus auf eine zeitnahe Umnutzung nach der Fertigstellung des neuen Kultur- und Begegnungszentrum auf dem Zeughausareal.*

Anlässlich seiner Sitzung vom 18. Juni 2024 überwies der Gemeinderat das Postulat dem Stadtrat.

Dieser nimmt dazu wie folgt Stellung:



## A. Vorbemerkungen

An der Volksabstimmung vom 5. Juni 2016 haben die Stimmberechtigten der Stadt Uster mit grossem Mehr den privaten Gestaltungsplan «Zeughausareal» genehmigt. Am 9. Juni 2024 hat die Ustermer Stimmbevölkerung mit einem Ja-Anteil von 54,77 % dem Investitionskredit von 36,6 Mio. Franken (exkl. MwSt.) für den Bau des Kultur- und Begegnungszentrum Zeughausareal (KUZU) sowie dem Bau einer Tiefgarage mit 72 Parkplätzen klar zugestimmt. Dadurch wird das Stadthofareal frei. Diese Liegenschaft kann gemäss den Abstimmungsunterlagen künftig für Arbeit, Bildung, Wohnen oder eine Erweiterung des Stadtparks genutzt werden.

In der Vergangenheit wurden zur Nutzung des Stadthofareals bereits verschiedenste politische Vorstösse im Gemeinderat eingereicht und behandelt:

- 22. September 2015 Postulat 539/2015 von Balthasar Thalmann (SP): Klärung der Zukunft des Areals Stadthofsaal
- 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
- 10. April 2017 Motion Nr. 598/2017 von Paul Stopper (BPU) betreffend «Ausarbeitung eines Projektes mit Kostenvoranschlag zur Vergrösserung des Foyers des Stadthofsaales»

Weitere Vorstösse zu Nutzungen im Zentrum:

- 9. Februar 2015 Postulat Nr. 523/2015 von Balthasar Thalmann (SP), Ursula Räuflin (Grünliberale) und Meret Schneider (Grüne) betreffend «Musikschule ins Herzen von Uster, Ergänzungsbericht des Stadtrates»
- 8. Juli 2017 Anfrage Nr. 604/2017, Grünliberale, EVP, BDP, CVP betreffend «Standort und Weiterentwicklung Familienzentrum»

All diese politischen Vorstösse stehen in direktem oder indirektem Zusammenhang mit einer möglichen künftigen Nutzung des Areals des Stadthofsaals. Der Stadtrat und der Gemeinderat haben sich somit schon verschiedentlich mit den Nutzungen auf dem Areal des Stadthofsaales auseinandergesetzt.

## B. Masterplan «Areale am Stadtpark»

Bereits im Jahre 2010 genehmigte der Stadtrat ein Pflichtenheft samt Projektorganisation für eine «Testplanung Zentrum Uster». In der Folge führte das Geschäftsfeld Stadtraum und Natur ein umfassendes partizipatives Planungsverfahren durch. Dank der Testplanung über das gesamte Zentrum von Uster hat sich das Feld für die Zentrumsentwicklung weit geöffnet. Die das Zentrum von Uster prägenden Entwicklungen Kern Nord und Süd, Gerichtsplatzareal, Zeughausareal und Stadtpark haben ihren Ursprung in dieser Testplanung. Ein Grossteil dieser Entwicklungen ist bereits umgesetzt oder steht kurz vor dem Abschluss.

Die Nutzung des im Jahr 2005 erworbenen Stadthofsaals steht in diesem städtebaulichen Kontext. Aufbauend auf den Ergebnissen dieser Testplanung wurde der Masterplan «Areale am Stadtpark» erarbeitet, welcher vom Gemeinderat an der Sitzung vom 2. November 2015 genehmigt wurde.



Abbildung 1: Ausschnitt Masterplan 2015, Volumen, Grünraum

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. Er legt dar, wie dank der Ausdehnung des Stadtparks der öffentliche Grünraum erweitert und mit der direkten Umgebung verzahnt werden kann. Räumliche, funktionale und programmatische Aspekte der Teilareale und der anliegenden Strassenräume werden aufeinander abgestimmt. Bezüglich der Verkehrserschliessung an der kantonalen Zürichstrasse ist der Masterplan inzwischen teilweise überholt.

Der Masterplan ist ein wegweisendes Instrument. Er bringt eine entwickelte Haltung von Stadt und Privaten zum Ausdruck und dient als Kommunikationsinstrument für die interessierte Öffentlichkeit. Der Masterplan ist für die Behörden verbindlich. Die Vorgaben wurden im neuen kommunalen Richtplan berücksichtigt.

## C. Entwicklungsabsichten des Stadtrats

### Angestrebtes Vorgehen

Durch die Verlagerung des Stadthofsaals auf das Zeughausareal ergeben sich Chancen für Impulse in der Stadtentwicklung. Die Entwicklungsmöglichkeiten sollen in einer Gesamtbetrachtung des Arealen erfolgen.

Der Stadtrat will aufbauend auf diesem Masterplan das städtische Areal des Stadthofsaales und der Geschäftsliegenschaft an der Zürichstrasse 7, idealerweise zusammen mit dem privaten Nachbargrundstück Zürichstrasse 5, weiterentwickeln. Aufgrund der Arealgrösse von über 4 000 m<sup>2</sup> ist eine Arealüberbauung möglich. Deutlich mehr Möglichkeiten bietet jedoch ein Gestaltungsplan über beide Grundstücke. Ein Gestaltungsplan ermöglicht eine Abweichung von der Grundordnung und



damit eine Erhöhung der Ausnutzung. Bei Anpassungen der Nutzungsplanung fällt in Uster ein Mehrwertaugleich von 30 % des um 100 000 Franken gekürzten Mehrwertes an. Dabei ist insbesondere bei Gestaltungsplanverfahren ein Ausgleich mittels städtebaulichem Vertrag anstelle einer monetären Abgabe möglich.

Eine gemeinsame Vorgehensweise ist auch aus städtebaulichen Gründen sinnvoll. Eine parzellenübergreifende Planung über beide Parzellen eröffnet städtebauliche wie nutzungsorientierte Chancen. Es lässt sich dadurch eine bessere Ausnutzung der Reserven erreichen und ein hochwertiges Gesamtbild realisieren. Mit einer sehr hohen baulichen Dichte kann das Areal einen wichtigen Beitrag zur Innenentwicklung leisten. Für das Gebiet zwischen Stadtpark und Zürichstrasse sind zusätzlich zum Hochhaus (Zürichstrasse 5) drei Hochpunkte vorgesehen, welche die Skyline von Uster ergänzen (Masterplan). Zugunsten des Stadtparks ist die Gebäudegrundfläche gegenüber dem Bestand (Zürichstrasse 7) tendenziell zu verringern. Die Gebäude sollen besser an den Stadtpark angebunden werden, die Erdgeschossnutzungen in Bezug zum Stadtpark stehen. Ausserdem kann die Parkierung in der Tiefgarage gemeinsam und damit effizienter gelöst werden.

Aus diesem Grund fand bereits 2024 eine erste Besprechung mit der Besitzerin des Nachbargrundstücks statt, um eine nachhaltige Entwicklungsstrategie miteinander zu koordinieren. Die Eigentümerin ist grundsätzlich an einem gemeinsamen Gestaltungsplan interessiert.

Die Immobilienstrategie der Stadt Uster sieht keinen Verkauf des städtischen Grundstücks B7237 vor. Aufgrund des anstehenden hohen städtischen Investitionsbedarfs über 2040 hinaus wird eine Abgabe des Grundstücks im Baurecht geprüft werden müssen.

## Nutzungen

Im aktuell diskutierten Richtplanentwurf gemäss Weisung Nr. 71 vom 7. Mai 2024 werden zum Stadthofsaal folgende Aussagen gemacht:

*Aufheben, Nutzung auf Zeughausareal verlagern, Standort auf Potenzial für Bildungseinrichtung prüfen oder Umnutzung/Ersatzneubau für spezifische Wohnformen zur Erfüllung gesellschaftlicher Bedürfnisse und/oder Arbeiten Stadtparkerweiterung mit qualitätssichernden Verfahren realisieren, Entwicklung als Public Private Partnership-Vorhaben prüfen.*

Der Richtplan, welcher die Leitlinien für die langfristige Entwicklung von Uster vorgibt, ist auf eine hohe Flexibilität für die dannzumale Entwicklung ausgerichtet. Im Richtplan sind die Nutzungen jedoch zu weit gefasst, um sinnvoll eine vertiefende Potenzialstudie durchzuführen.

Ziel des Prozesses muss deshalb sein, dass sich der Stadtrat und anschliessend der Gemeinderat zu den gewünschten Nutzungen äussert und von der Politik verabschiedete Nutzungsabsichten für die darauffolgende Planung vorliegen.

Gegenüber der Politik und der Bevölkerung wurde im Rahmen der Weisung zum Kultur- und Begegnungszentrum Uster (KUZU) kommuniziert, dass die frei werdende Liegenschaft des Stadthofsaals für einen zweistelligen Millionenbetrag in Wert gesetzt werden kann. Um dies zu erreichen, muss nach Ansicht des Stadtrats eine Mischnutzung mit Wohnen und Gewerbe angestrebt werden. Das Areal bietet sich an für gemischte Nutzungen, die einen Beitrag zur Stadt der kurzen Wege leisten und damit einerseits einen Mehrwert für das Stadtzentrum von Uster als Regionalzentrum bringen (Standortattraktivität), andererseits für die Bewohnenden und Arbeitnehmenden vor Ort unmittelbare Mehrwerte bieten. Dabei sollen Gewerbe- und Verkaufsnutzung in den unteren Geschossen, und Büro- und Wohnungsnutzung in den oberen Geschossen, sowie eine Erweiterung des Stadtparks gemäss Masterplan im Fokus stehen.

Wohnnutzungen in Erdgeschossflächen sind auf dem Gesamtareal ausgeschlossen, dafür sind öffentliche und halböffentliche Nutzungen zu ermöglichen, welche den Aussenraum gestalten oder



zu diesem in Beziehung stehen. Entlang der Zürichstrasse soll im Erdgeschoss der bestehende publikumsintensive Mix aus Gastronomie und Dienstleistung/Verkauf erhalten bleiben. Im Bereich der Parzelle B7236 sind entlang der Seestrasse und der Quellenstrasse ebenfalls publikumsintensive Nutzungen möglich. Im Falle einer Aufhebung des Parkplatzes und damit einer Stadtparkerweiterung sollte die Adressierung dieser Erdgeschossflächen jedoch nicht über die Parkseite erfolgen.

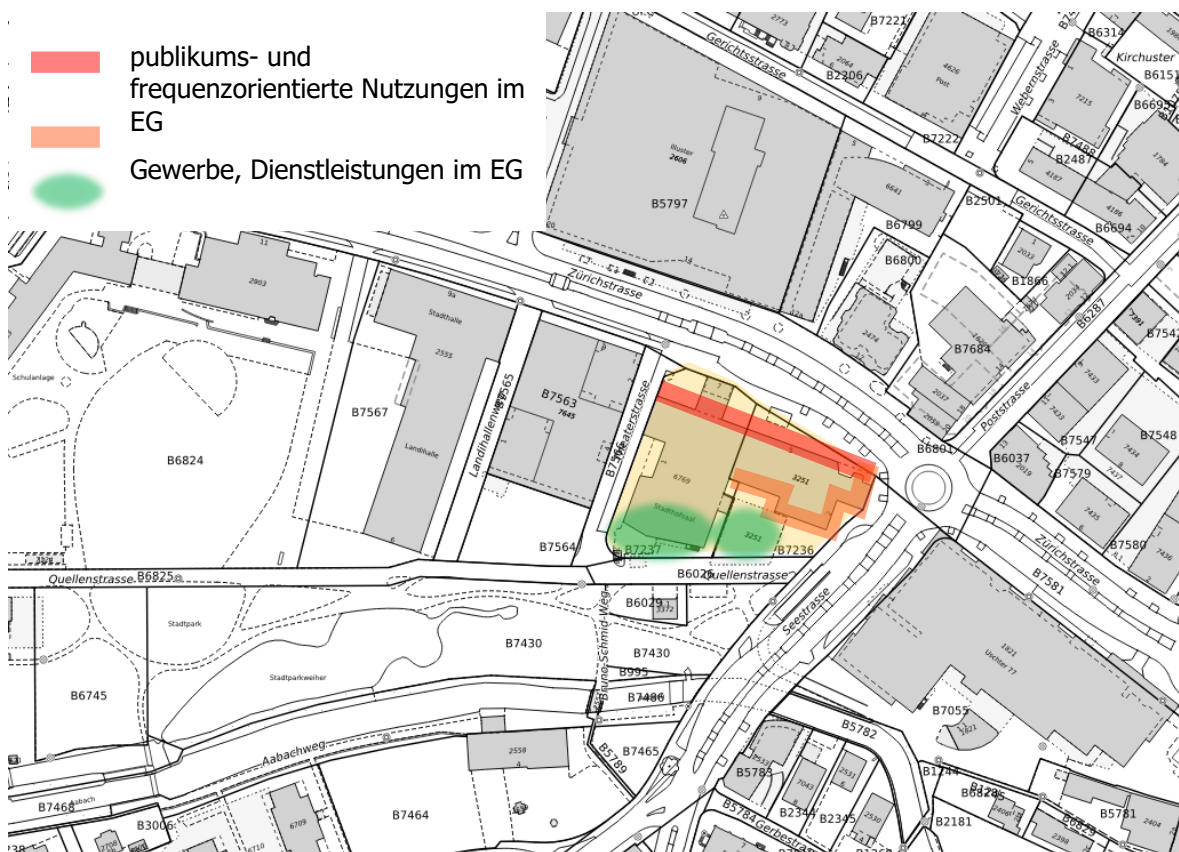


Abbildung 2: Vorschlag EG-Nutzungen

In den Obergeschossen sind sowohl Wohnnutzungen als auch Büro/Dienstleistungsbetriebe möglich. Laut Richtplan, Stand Überweisung des Stadtrates, sind auch Wohnformen zur Erfüllung gesellschaftlicher Bedürfnisse zu realisieren. Diese könnten über den Mehrwertausgleich abgegolten werden, welcher durch die Mehrnutzungen durch einen Gestaltungsplan fällig wird. Der anfallende Mehrwert könnte auch in die Stadtparkerweiterung investiert werden.

Die ausgezeichnete ÖV-Erschliessung, die sehr zentrale Lage und das Velowegnetz eignen sich hervorragend für eine autoarme oder autofreie Siedlung. Dem Stadtrat schwebt ein entsprechendes Arbeitsplatz- und Wohnraumangebot und im Falle eines Gestaltungsplans, ein Mobilitätskonzept vor. Mittels Gestaltungsplan kann ein Mobilitätskonzept gefordert und die Anzahl Parkplätze reduziert werden. Das Mobilitätskonzept ist ein wichtiges Instrument, um MIV-Fahrten abgestimmt auf die Kapazitäten und Umfeldansprüche zu reduzieren und die Nutzung der öffentlichen Verkehrsmittel sowie des Velos und das Zufussgehen zu fördern.



Als Zwischennutzungen für den Stadthofsaal sieht der Stadtrat ab 2028 in erster Linie städtische Nutzer/Nutzungen vor. Dies können z.B. Reserveflächen für städtische Rochaden im Zusammenhang mit anstehenden Bauprojekten sein, auch als vorübergehende Ersatzfläche nach Abgabe im Unterbaurecht des Zeughausareals West für städtische Nutzungen.

#### D. Denkmalschutz und ISOS

Gemäss § 204 PBG hat das Gemeinwesen dafür zu sorgen, dass Denkmalschutzobjekte geschont und, wo das öffentliche Interesse an diesen überwiegt, ungeschmälert erhalten bleiben. Dies insbesondere im vorliegenden Kontext, weil das Areal im ISOS inventarisiert und der Westteil mit dem ersten Hochhaus von Uster im denkmalpflegerischen Inventar enthalten ist. Städtebaulich wertvoll und erhaltenswert sind gemäss kommunalem Inventareintrag die Proportionen und die Situation gegen die Zürichstrasse sowie der Erhalt der Fassaden, der ursprünglichen Ladengeschoss-Details und der Freiflächen zum Stadtpark hin. Der Ostteil des Areals gehört der Stadt Uster.

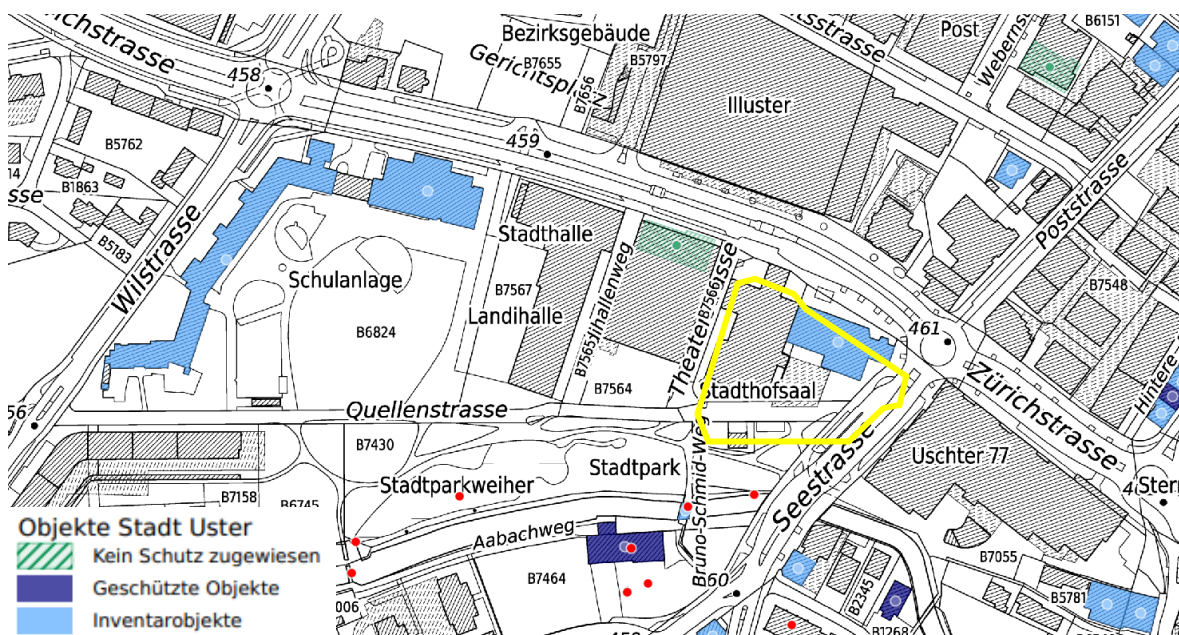


Abbildung 3: Ausschnitt GIS Stadt Uster Januar 2025, Denkmalschutzinventar

Das Areal (Parzellen B7237 und B7236) befindet sich im ISOS-Perimeter. Es ist Bestandteil der Umgebungszone VIII mit Erhaltungsziel b: «Erhalten der Eigenschaften, die für die angrenzenden Ortsbildteile wesentlich sind». Benannt werden die grossen Einkaufszentren, Dienstleistungs- und Gewerbebauten, breit ausgebaute Zürichstrasse, v.a. in der zweiten Hälfte des 20. Jahrhunderts. Die wichtige Eigenschaft des Ortsbildteils ist die starke Zentrumsfunktion mit grossen Einkaufszentren, Dienstleistungs- und Gewerbebauten an der breit ausgebauten Zürichstrasse. Dies hat eine hohe Bedeutung für die angrenzenden Ortsbildteile. Das grosse Entwicklungspotenzial im Bereich zwischen Stadtpark und Bahnhofgebiet ist im ISOS Bericht von 2009 aufgeführt.

Die im Richtplan, Stand Weisung des Stadtrats, formulierten Zielvorstellungen im Zentrumsbereich (Entwicklung als Zentrum mit Mischnutzung in einer urbanen Siedlungsstruktur, mit sehr hoher Dichte) entsprechen im Grundsatz den definierten Zielen des ISOS. Als Teil der urbanen Siedlungsstruktur mit sehr hoher Dichte kann das im ISOS erwähnte Entwicklungspotenzial unter Wahrung



der prägenden Bauten (Bezirksgebäude – kantonales Schutzobjekt und des Wohn- und Geschäfts- hauses– kommunales Inventarobjekt Zürichstrasse 5) ausgeschöpft werden. Es ist gemäss dem behördenverbindlichen Masterplan «Areale am Stadtpark» ein entsprechendes Gebäudevolumen mit 12 Stockwerken (2 Sockel 10 Turm) anzustreben. Eine vertiefte Beurteilung / Interessenabwägung wird bei zukünftigen Anpassungen der Nutzungsplanung erforderlich, ebenso bei der Erarbeitung von Gestaltungsplänen.

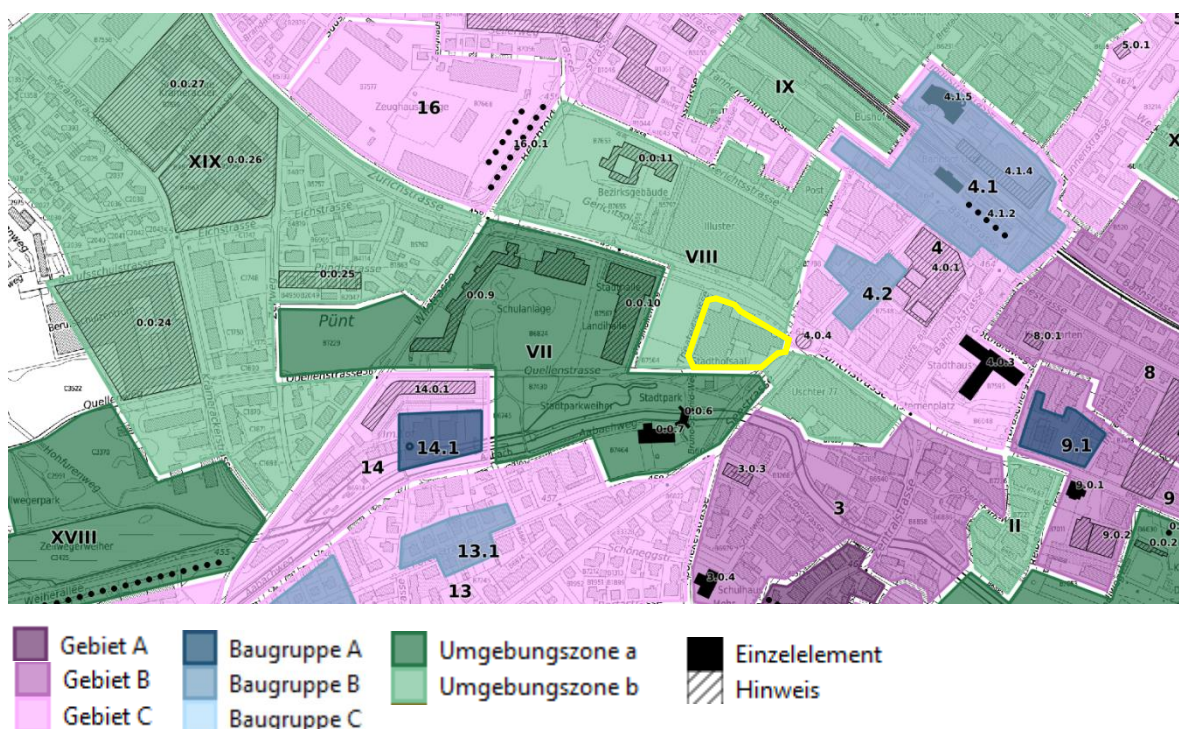


Abbildung 4: Ausschnitt internes GIS Stadt Uster Januar 2025, ISOS

### E. Weiteres Vorgehen

Im 2025 sind im Budget 50 000 Franken für die Auslegeordnung der Potenziale Stadthofsaal eingestellt. Damit soll basierend auf der politisch legitimierten, klar eingegrenzten Nutzungsdefinition eine grobe Volumenstudie unter Berücksichtigung von ISOS und Denkmalschutz erarbeitet werden. Diese soll die Prüfung der städtebaulichen Möglichkeiten, Weiterbauen im Bestand, Teilabbruch bis Ersatzneubau ausloten. Die Volumenstudie soll aufzeigen, wie viel Verdichtung aus städtebaulicher Sicht und der Nachbarschaft zu den geschützten Gebäuden und ISOS verträglich ist. Die Auslegeordnung soll auch eine grobe Abschätzung der Kapitalisierung der einzelnen Varianten beinhalten. Da neben dem Volumen auch die Art der Nutzungen massgeblichen Einfluss auf die Inwertsetzung haben, sind klare Nutzungsvorstellungen der Politik notwendig. Ziel des Stadtrates ist es, mindestens die im Rahmen der Diskussion zum Zeughausareal versprochene In-Wertsetzung zu realisieren.

Die verschiedenen angesprochenen Interessen gilt es aufgrund der Erkenntnisse abzuwägen und als Grundlage für ein anschliessendes qualifiziertes Verfahren aufzubereiten. Die städtebauliche Setzung soll im Rahmen eines Konkurrenzverfahrens ausgelotet werden. Der bestehende Masterplan bildet dafür die Grundlage. Zusammen mit allen Rahmenbedingungen ist auch das ISOS bereits im Pflichtenheft des Konkurrenzverfahrens als wichtige Grundlage zu nennen. In die Jury





sind entsprechende Experten zu berufen, ebenso Vertretende der Stadt. Die Mittel dafür sind in den Jahren 2026 ff im Budget einzustellen.

Der Stadtrat strebt anschliessend wenn möglich und sinnvoll die Ausarbeitung eines gemeinsamen Gestaltungsplans über beide Grundstücke (B7237 und B7236) an. Die vorliegende Konstellation birgt das Potenzial einer gemeinsamen Arealentwicklung. Gemäss der Immobilienstrategie der Stadt Uster darf die Stadt keine Liegenschaften veräussern, diese jedoch im Baurecht an Dritte abgeben oder mit Dritten ein Grundstück tauschen. Mit dem damit verbundenen Aushandlungsprozess könnten auch öffentliche Nutzungen resp. Nutzungen im öffentlichen Interesse, wie bspw. ein bestimmter Wohnungsmix oder die Erweiterung des Stadtparks, teilweise durch private Bauherren realisiert werden.

Stadtrat Uster

Barbara Thalmann  
Stadtpräsidentin

Pascal Sidler  
Stadtschreiber