



Sitzung vom 9. Dezember 2025

BESCHLUSS NR. 505 / B1.12.40

Weiterentwicklung Stadthofsaal Strategische Planung Genehmigung Planungskredit

Ausgangslage

Mit dem Bau des Kultur- und Begegnungszentrums Zeughausareal (KUZU) wird der Stadthofsaal ab ca. 2028 frei. Die Liegenschaft kann gemäss den Abstimmungsunterlagen künftig für Arbeit, Bildung, Wohnen oder eine Erweiterung des Stadtparks genutzt werden.

Basierend auf dem Postulat Nr. 571/2024 soll abgeklärt werden, was für Nutzungsmöglichkeiten auf dem freiwerdenden Areal des heutigen Stadthofsaals dereinst möglich sind. Insbesondere soll aufgezeigt werden, 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 ist zu prüfen, wie die Zeitachse zur Umsetzung aussieht und was dies für das Stadthofareal nach der Fertigstellung des Kulturzentrums bedeutet.

Seither wurde ein Gutachten erarbeitet, das den Masterplan «Areale am Stadtpark» hinsichtlich der Interessen des Orts- und Denkmalschutzes (ISOS) überprüft. Fazit des Gutachtens ist, dass die Entwicklung mit einem (Teil-) Ersatzneubau städtebaulich sinnvoll sowie verträglich mit dem Orts- und Denkmalschutz ist. Die Umnutzung des Stadthofsaals an sich solle geprüft und einem kompletten Ersatzneubau entgegengestellt werden.

Zudem hat der Gemeinderat im Rahmen der Richtplandebatte entschieden, dass der Standort städtebaulich attraktiv und finanziell gewinnbringend entwickelt werden soll. Im Sockelgeschoss sollen öffentliche und halböffentliche Nutzungen ermöglicht werden. Dabei sind Anreize für einen attraktiven Aussenraum vorzusehen. Ein Hochhaus soll ebenfalls geprüft werden. Die Potenzialstudie 2023 von Wüest Partner AG schätzte einen wesentlichen theoretischen Mehrwert. Für der Weiterentwicklung gibt es aber verschiedene Varianten, welche nun geprüft werden sollen.

Mit diesem Beschluss wird der Planungskredit für die strategische Planung zur Erarbeitung der notwendigen Abklärungen abgeholt.

Eckwerte des Areals

Der Masterplan «Areale Am Stadtpark» wurde mit dem SRB Nr. 36/2015 festgesetzt. Er 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. Der Masterplan ist ein wegleitendes, behördenverbindliches Instrument, welches eine entwickelte Haltung von Stadt und Privaten zum Ausdruck bringt. Er umfasst die städtischen Grundstücke B7237 (Stadthofsaal), B7564 (Pavillon) und B7567 (Landihalle) sowie das private Grundstück B7563 (Residenz Stadtpark).

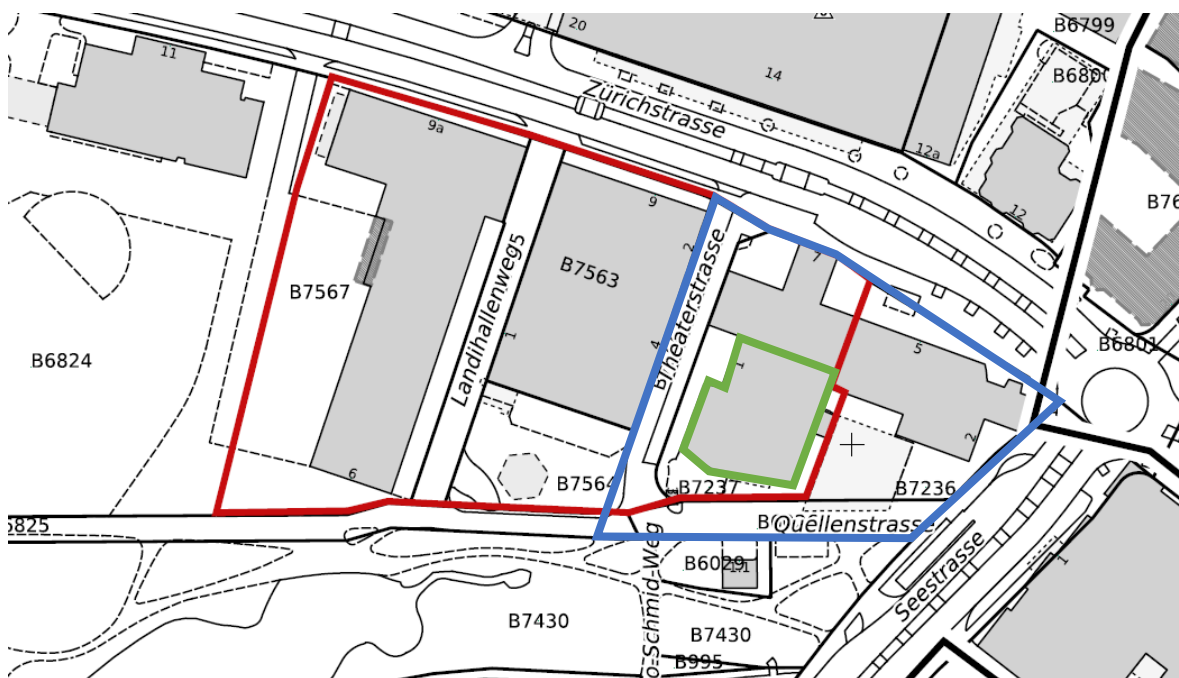


Abb. 1: Situationsplan (rot: Perimeter Masterplan «Areale am Stadtpark», grün: Stadthofsaal, blau: Perimeter strategische Planung)

Das Grundstück B7237 (Stadthofsaal) liegt an zentraler Lage in Uster und ist für Wohn- und Geschäftsnutzungen geeignet, wobei die bestehende Bebauung zwar intakt, aber teilweise sanierungsbedürftig ist. Die Parzelle ist aktuell deutlich unternutzt, eine dichtere Bebauung wäre baurechtlich möglich, wobei verschiedene Szenarien Mehrwertpotenziale aufzeigen. Für eine Weiterentwicklung bestehen zahlreiche Optionen, wobei Vorgaben der Stadt bei einem Baurechtsvertrag den erzielbaren Baurechtszins beeinflussen können.

Das Grundstück B7236 (Wohnhochhaus) liegt am Kreisel und gehört einer privaten Institution. Das darauf stehende Wohnhochhaus Stadthof ist denkmalpflegerisch wertvoll. Die Gebäudeteile auf den beiden Grundstücken sind über ein Sockelgeschoss miteinander verbunden.

Der Stadthofsaal und das Wohnhochhaus bezeugen die Bebauung der 1950er-Jahre. Direkt am Park liegend, weisen diese eine Bedeutung als Zeitzeuge und als Übergang zum Park auf. Die Qualitäten dieses Grenzbereichs könnten verbessert werden, um die Parklandschaft an die baulichen Stadtstrukturen anzubinden. Dementsprechend wird empfohlen, eine Betrachtung über beide Grundstücke anzustreben.

Das Grundstück B7567 (Landihalle) gehört zum Perimeter des Masterplans. Es soll jedoch nicht in die strategische Planung des Stadthofsaals einbezogen werden. Einerseits hat der Gemeinderat im Rahmen der Richtplandebatte den Erhalt der Landihalle beschlossen. Andererseits empfiehlt auch das ISOS-Gutachten den Erhalt der Landihalle als Teil des Ensembles mit der Schulanlage Pünt.

Strategische Planung

In der Phase werden die strategischen Grundlagen für die Entwicklung des Stadthofsaals erarbeitet. In einem ersten Schritt gilt es, die Projektziele zu präzisieren und einen geeigneten Planungsprozess zu entwickeln. Dazu bedarf es einer Auseinandersetzung mit den Fragestellungen durch externe Planungsbüros. Auf Varianten mit einem Erhalt des Stadthofsaals ist zu verzichten.



Die Leistungsgruppe (LG) Stadtplanung wird beauftragt, für die Abteilung Finanzen die strategische Planung aufzunehmen und ein entsprechend den Zielen geeignetes Verfahren zu wählen. Zusätzlich gilt es, die Projektorganisation zu evaluieren und einen Terminplan aufzuzeigen.

Folgende Ziele sind zu verfolgen:

- Maximale wirtschaftliche Entwicklung des Areals
- Auslotung des möglichen volumetrischen Potenzials
- Gesamtbetrachtung über beide Grundstücke
- Stakeholder evaluieren und einbinden
- Auseinandersetzung mit der denkmalpflegerisch wertvollen Bausubstanz auf dem Grundstück B7236
- Ökologische Aufwertung (Klimaschutz, Schwammstadt) allgemein und insbesondere im Grenzbereich zum Stadtpark

Die Leistungsgruppe Stadtplanung leitet das Verfahren. Das Geschäftsfeld (GF) Liegenschaften sowie die Eigentümer des Nachbargrundstücks gilt es mit einzubeziehen.

Kosten

Für die Planung sind in der Investitionsplanung für die Folgejahre bis 2029 insgesamt 300 000 Franken eingestellt. Im Budget 2025 sind 50 000 Franken für die Auslegeordnung der Potenziale enthalten. Die Kosten für die gesamte strategische Planung können aufgrund des noch unklaren Verfahrens aktuell nicht genau beziffert werden.

Der Stadtrat beschliesst:

1. Die Leistungsgruppe Stadtplanung wird beauftragt, für die Abteilung Finanzen die strategische Planung aufzunehmen und ein entsprechend den Zielen geeignetes Verfahren zu wählen.
2. Für das Vorhaben «Stadthofsaal» wird ein Planungskredit von 50 000 Franken für die strategische Planung bewilligt.
3. Die Erkenntnisse der strategischen Planung werden dem Stadtrat vorgelegt.
4. Mitteilung als Protokollauszug an
 - Abteilungsvorsteher Bau, Stefan Feldmann
 - Abteilungsvorsteher Finanzen, Dr. Cla Famos
 - Abteilungsleiter Bau, Hans-Ueli Hohl
 - Abteilung Bau, Stadtplanerin Rita Newnam
 - Abteilung Bau, LG Stadtplanung
 - Abteilungsleiter Finanzen, Patrick Wolfensberger
 - Abteilung Finanzen, Leiterin GF Liegenschaften, Karin Reifler

öffentlich