



Sitzung vom 27. Oktober 2026

## **BESCHLUSS NR. 511 / B1.01.30**

### **Untere Farb Weiteres Vorgehen**

#### **Ausgangslage**

Auf der städtischen Parzelle Nr. B7464 steht der ehemalige Färbereibetrieb Untere Farb mit einer Gesamtfläche von 4187 m<sup>2</sup>. Das Gebäude stammt aus dem 17. Jahrhundert.

2014 führte die Stadt Uster einen Studienauftrag durch, mit dem Ziel, ein Projekt für die Nutzung der Unteren Farb als Stadtarchiv zu projektieren. Auf Basis des Siegerprojektes wurde der Gestaltungsplan erarbeitet und vom Gemeinderat mit Antrag 45/2015 am 8. Februar 2016 und vom Volk am 19. Mai 2019 genehmigt. Nach Abschluss des Vorprojekts wurde vom Volk am 3. März 2024 der Projektierungskredit für die Phase 3 der Gesamtsanierung der Liegenschaft Untere Farb und den Einbau des Stadtarchivs von 1 166 500 Franken abgelehnt.

Mit dem erfolgten Umzug von Stadtarchiv und Paul-Kläui-Bibliothek in die ehemalige Käserei Roth in Oberuster ist die im Gestaltungsplan vorgesehene Archivnutzung in der Unteren Farb hinfällig. Die zukünftige Nutzung der gesamten Liegenschaft – bestehend aus dem Wohnteil und dem Scheunenteil – bedarf einer grundlegenden Klärung. In den vergangenen Jahren mussten aus Sicherheitsgründen verschiedene Teilsanierungen vorgenommen werden. Die gesamte Anlage muss weiter baulich gesichert werden und ist sanierungsbedürftig.

In der Investitionsplanung 2026 sind für die Jahre bis 2031 rund 3,1 Mio. Franken für Werterhaltungsmassnahmen eingestellt. Gegenwärtig erarbeitet ein vom GF Liegenschaften beauftragtes Architekturbüro eine vertiefte Bestandsanalyse, um den konkreten Sanierungsbedarf sowie dessen zeitliche Priorisierung zu klären. Die Ergebnisse sollten zu Beginn des Jahres 2027 vorliegen.

Die Liegenschaft befindet sich im Verwaltungsvermögen der Stadt Uster. Grundstücke im Verwaltungsvermögen dienen der aktuellen oder künftigen Aufgabenerfüllung der öffentlichen Hand. Aus Sicht des Stadtrats liegt die zentrale Herausforderung in der Klärung der künftigen Nutzung. Sämtliche bisher geprüften Nutzungsoptionen für die Untere Farb erwiesen sich aus rechtlichen, finanziellen, baulichen oder denkmalpflegerischen Gründen als nicht umsetzbar oder waren politisch nicht mehrheitsfähig. In seiner Antwort vom 26. August 2025 auf die gemeinderätliche Anfrage Nr. 621/2025 stellte der Stadtrat deshalb den politisch geforderten Runden Tisch in Aussicht.

Nach der Klärung der künftigen Nutzung ist zu prüfen, ob der bestehende Gestaltungsplan angepasst werden muss. Gemäss gültigem Gestaltungsplan sind – nebst Archivnutzung und Gaststätte im Erdgeschoss – Verwaltungs- und Dienstleistungsnutzungen zulässig.

#### **Das Gebäude**

Das Gebäude Untere Farb geht mindestens ins 17. Jh. zurück. Die Umfassungsmauern könnten auch aus dem 16. Jh. stammen. Der Kernbau war eine Blaufärberei; ab ca. 1800 wurde die Anlage parallel als Färberei und als Bauernbetrieb genutzt.

1848 wurde die Blaufärberei eingestellt. Es folgten bedeutende An- und Umbauten und eine Transformation zum stattlichen, repräsentativen Bauernhaus mit Wohn- und Ökonomieteil. Der Querriegelbau stammt von 1896. In der Bauperiode 1920–1929 erhielt der Wohnteil insbesondere im 1. OG eine aufwändige Ausstattung, südseitig einen Balkon und es wurde das Treppenhaus umgebaut. Im zugehörigen Bauerngarten steht ein schmuckes Bienenhaus (1907, Rekonstruktion 2013).

**Baulicher Zustand Gebäudeteil: Färberei/heutiger Wohnteil**

Der Kernbau wurde ursprünglich als Blaufärberei erstellt und später zu einem Wohnhaus transformiert. Er umfasst zwei Dachgeschosse (Lager), zwei Obergeschosse (Wohnen) sowie ein Erdgeschoss (Keller). Die beiden Obergeschosse und das Erdgeschoss sind durch eine zentral angeordnete, quadratische Holztreppe miteinander verbunden. Die Kellerräume im Erdgeschoss sowie die Zimmer, Küchen- und Sanitärräume sind konzentrisch um dieses Treppenhaus angeordnet. Die beiden Obergeschosse umfassen je sechs Zimmer, das Erdgeschoss fünf Lagerräume. Der Wohnhausteil befindet sich derzeit insgesamt in einem gebrauchstauglichen Zustand.

Die Tragkonstruktion besteht aus einem liegenden Dachstuhl, Holzbalkendecken, Riegelwänden in den Obergeschossen sowie massiven Bruchsteinmauerwerkswänden im Erdgeschoss. Die Obergeschosse sind in Leichtbauweise mit Riegelwänden ausgeführt, die über massive Holzbalken in der Decke über dem Erdgeschoss abgefangen werden.

Der Wohnteil ist von aussen nicht schwellenlos zugänglich. Im Erdgeschoss liegen einzelne Räume vertieft. In den beiden Obergeschossen weisen sämtliche Türen Holzschwellen auf. Die Liegenschaft verfügt weder über einen Personen- noch über einen Lastenaufzug.

Aktuell besteht keine Zentralheizung. Vier Räume werden über zwei bestehende Kachelöfen beheizt; die übrigen Wohn- und Lagerräume sind unbeheizt. Die haustechnischen Installationen für Heizung, Wasser, Abwasser, Elektrizität und Medien fehlen weitgehend oder sind lediglich provisorisch vorhanden und entsprechen nicht den heutigen Normen und Standards.

Der zweigeschossige Dachraum ist derzeit nicht gedämmt.

**Baulicher Zustand Gebäudeteil: Scheune**

Die Untersuchungen im Rahmen des Vorprojekts «Gesamtsanierung / Einbau Archiv» haben ergeben, dass der Scheunenteil auf instabilem Untergrund steht, weshalb ein neues Fundament erforderlich ist. Die geologisch-geotechnischen Untersuchungen zeigen zudem, dass bauliche Einbauten entweder auf Pfählen gegründet oder durch eine Unterkellerung gesichert werden müssten.

Weiter ist davon auszugehen, dass Teile des Dachstuhls ersetzt werden müssen. Die unebenen Dachflächen bergen ein erhebliches Risiko hinsichtlich Undichtigkeiten und daraus resultierender Schäden an der Konstruktion, insbesondere durch Fäulnis und Pilzbefall. Sollte sich der bauliche Zustand weiter verschlechtern, müssten die entsprechenden Räume und Flächen aus Sicherheitsgründen ausser Nutzung genommen und für den Zutritt gesperrt werden. Teile des Scheunendachs müssen bereits seit einigen Jahren statisch abgefangen werden.

**Denkmalschutz**

Die Liegenschaft wurde bereits in den 80-er Jahren in das kommunale Inventar der Denkmalschutzobjekte aufgenommen und am 13. November 1984 formell mit Stadtratsbeschluss Nr. 1013 definitiv unter Schutz gestellt. Mit Verfügung vom 21. März 2024 hat die kantonale Baudirektion, Amt für Raumentwicklung, die Untere Farb zusätzlich in das Inventar der Denkmalschutzobjekte von überkommunaler Bedeutung aufgenommen (Festsetzung). Eine kantonale Schutzverordnung oder ein kantonaler Schutzvertrag liegt nicht vor. Der Schutzzweck gemäss kant. Inventarblatt lautet wie folgt:

- Erhaltung der «Unteren Farb» in ihrer ortsbildprägenden Stellung.
- Erhaltung der historisch gewachsenen Substanz der ehemaligen Färberei mitsamt den erhaltenen Ausstattungselementen (Kachelofen, Küche etc.) im Innern.
- Substanzielle Erhaltung der Holzbrücke, insb. ihrer bauzeitlichen Konstruktion.
- Erhaltung des Bienenhauses.
- Erhaltung der bauzeitlichen Umgebung mitsamt ihren baulichen Ausstattungselementen.



Sämtliche Unterhalts- und Sanierungsmassnahmen sind insbesondere der kantonalen Denkmalpflege und der Baubewilligungsbehörde anzukündigen und mit ersterer abzustimmen und von dieser genehmigen bzw. bewilligen zu lassen. Als Eigentümerin der Unteren Farb ist die Stadt Uster gemäss § 204 PBG zum ungeschmälernten Erhalt und zur Schonung von Schutzobjekten verpflichtet, einschliesslich der damit verbundenen Kostenfolgen. Für das Vorhaben kann die Stadt Uster gemäss Subventionsverordnung keine Subventionen erwarten.

Derzeit erarbeitet die kantonale Denkmalpflege in Zusammenarbeit mit der kommunalen Denkmalpflege einen sogenannten Bindungsplan als fachliche Grundlage für künftige bauliche Massnahmen wie Unterhalt, Sanierung, Umbau etc. Ein Bindungsplan ist ein planerisches und dokumentarisches Instrument, das festhält, welche Teile eines Gebäudes, Ensembles oder Denkmals aus denkmalpflegerischer Sicht verbindlich zu erhalten, zu berücksichtigen oder besonders zu schützen sind. Er legt insbesondere die Schutz- und Erhaltungsvorgaben räumlich fest, konkret:

- welche Bauteile oder Bereiche schutzwürdig sind,
- welche historischen Materialien, Strukturen oder Gestaltungsmerkmale ungeschmälert erhalten werden müssen,
- wo Veränderungen nur eingeschränkt oder gar nicht zulässig sind,
- wo Veränderungen möglich sind und
- welche denkmalpflegerischen Vorgaben bei Umbau, Sanierung oder Nutzung gelten.

Der Bindungsplan dient dazu, eine klare Entscheidungsgrundlage zu geben, was am Denkmal bewahrt, repariert, restauriert oder ggf. verändert werden darf. Die Ergebnisse sind integraler Bestandteil der in Auftrag gegebenen Gesamtanalyse, welche bis Anfang 2027 vorliegen wird.

### Rahmenbedingungen

Für die Ausgestaltung eines geeigneten Verfahrens zur Klärung der Nutzungsfrage ist es zentral, vorerst die Rahmenbedingungen einer möglichen Nutzung zu ermitteln. Ferner ist zu klären, ob die Liegenschaft allenfalls im Baurecht abgegeben werden kann und soll.

Diese Grundsatzfragen sind massgebend für die Wahl und Ausgestaltung eines partizipativen Vorgehens einschliesslich der Wahl der beteiligten Akteure, des geeigneten Formats sowie der zu behandelnden Fragestellungen eines solchen Verfahrens.

Ein vom Stadtrat in Aussicht gestellter Runder Tisch eignet sich insbesondere dann, wenn:

- ein ausreichend grosser Handlungsspielraum besteht;
- verschiedene Nutzungsmöglichkeiten gegenübergestellt und verhandelt werden können;
- ein gemeinsames Ergebnis, idealerweise im Konsens, angestrebt wird.

Sind die Optionen hingegen stark eingeschränkt, erscheint ein Runder Tisch nur bedingt geeignet. In einem solchen Fall wären eher Einzelgespräche, Fokusgruppen oder andere partizipative Formate angezeigt, um Erwartungen, Präferenzen und mögliche Konfliktlinien gezielt zu erheben.

Derzeit bestehen jedoch noch wesentliche Unklarheiten: Einerseits liegen die verbindlichen Rahmenbedingungen seitens Denkmalpflege noch nicht abschliessend vor, andererseits stehen die Ergebnisse der vertieften Bestandsanalyse noch aus. Zudem sind in der aktuellen Investitionsplanung – neben den rund 3,1 Mio. Franken für Werterhaltungsmassnahmen – keine weiteren Mittel für Um- und Ausbauten eingestellt.

### Erwägungen

Aus heutiger Sicht erscheint es wenig zweckmässig, bereits jetzt ein partizipatives Verfahren zur Nutzung der Unteren Farb zu lancieren, solange vertiefte Grundlagen für konkrete nächste Schritte noch fehlen. Ohne belastbare Aussagen zum Sanierungsbedarf, zu den denkmalpflegerischen



Rahmenbedingungen und zu den effektiven Kosten einer Sanierung droht ein solcher Prozess Erwartungen zu wecken, die später nicht eingelöst werden können.

Vordringlich ist deshalb zunächst die Klärung der tatsächlichen Rahmenbedingungen. Erst auf dieser Grundlage kann seriös beurteilt werden,

- ob überhaupt ein relevanter Handlungsspielraum besteht,
- welche Nutzungen realistisch in Frage kommen,
- welche Investitionen dafür notwendig wären,
- und ob diese politisch und finanziell verantwortbar erscheinen,
- welches partizipative Verfahren gewählt werden soll.

Ohne dem Ergebnis vorzugreifen, stellt sich indes die grundsätzliche Frage, ob neue Nutzungen an diesem Standort unter den gegebenen komplexen Rahmenbedingungen zurzeit überhaupt realistisch und finanzpolitisch verantwortbar sind. Es scheint aus heutiger Sicht durchaus eine Option, den Wohnteil weiterhin für Wohnen und die Scheune ohne grundsätzliche Zweckänderung in ihrer bestehenden Form weiter zu nutzen. Diese Überlegungen sind nach Abklärung der Rahmenbedingungen in die Erarbeitung einer neuen Nutzung einfließen zu lassen.

#### **Der Stadtrat beschliesst:**

1. Vor einer Entscheidung über das weitere Verfahren zur Klärung der künftigen Nutzung sind die abschliessenden Ergebnisse zu den denkmalpflegerischen Rahmenbedingungen sowie der vertieften Bestandsanalyse abzuwarten. Der Entscheid über die Durchführung und die Ausgestaltung eines partizipativen Verfahrens wird bis dahin ausgesetzt.
2. Die Abteilung Bau wird beauftragt, nach Vorliegen der Untersuchungsergebnisse dem Stadtrat mögliche Handlungsoptionen aufzuzeigen und einen Vorgehensvorschlag zur Klärung der künftigen Nutzung zu unterbreiten. Eine Wohnnutzung im heutigen Rahmen wird als sinnvoll angesehen.
3. Mitteilung als Protokollauszug an
  - Abteilungsvorsteher Bau, Richard Sägesser
  - Abteilungsvorsteher Finanzen, Daniel Frei
  - Abteilungsleiter Bau, Hans-Ueli Hohl
  - Abteilung Bau, GF Stadtraum und Natur
  - Abteilung Bau, GF Architektur und Denkmalpflege
  - Abteilungsleiter Finanzen, Patrick Wolfensberger
  - Abteilung Finanzen, GF Liegenschaften, Karin Reifler

öffentlich