



Uster, 26. Juni 2018  
Nr. 539/2015  
V4.04.71

Seite 1/5

**POSTULAT 539/2015 VON BALTHASAR THALMANN (SP):  
KLÄRUNG DER ZUKUNFT DES AREALS STADTHOFSAAL,  
ERGÄNZUNGSBERICHT DES STADTRATES**

**Der Stadtrat beantragt den Gemeinderat, gestützt auf Art. 46a Abs. 4 der Geschäftsordnung des Gemeinderates vom 20. März 2017, folgende Beschlüsse zu fassen:**

- 1. Dem Ergänzungsbericht zum Postulat Nr. 539 wird zugestimmt.**
- 2. Das Postulat Nr. 539 wird als erledigt abgeschrieben.**
- 3. Mitteilung an den Stadtrat.**

Referent des Stadtrates: Abteilungsvorsteher Bau, Thomas Kübler



Sehr geehrter Herr Präsident  
Sehr geehrte Damen und Herren

Am 22. September 2015 reichte das Ratsmitglied Balthasar Thalmann beim Präsidenten des Gemeinderates das Postulat Nr. 539 betreffend «Klärung der Zukunft des Areals Stadthofsaaal» ein.

Das Postulat hat folgenden Wortlaut:

*«Der Stadtrat wird eingeladen zu prüfen, welcher künftigen Nutzung das Areal des Stadthofsaaals zugeführt werden kann. Dabei soll er insbesondere die Bedürfnisse der öffentlichen Hand und der Schulen berücksichtigen sowie mögliche Synergien mit den benachbarten Grundstücken und dem Stadtpark ausloten.»*

*Begründung:*

*Gestern hat der Gemeinderat dem Antrag zur Entwicklung des Zeughausareals, Phase 5, zugestimmt. Dadurch wurde der Stadtrat aufgefordert, die Entwicklung des neuen Kulturzentrums auf dem Zeughausareal mit hoher Priorität und zeitnah voranzutreiben. Damit ist zu rechnen, dass der Stadthofsaaal in wenigen Jahren nicht mehr denselben Zweck zu erfüllen hat.*

*Zweifelsohne liegt das städtische Grundstück des Stadthofsaaals an einer äusserst wichtigen Lage im Zusammenhang mit der Zentrumsentwicklung. Nicht umsonst wurde im Rahmen der Ergebnisse der Testplanung Zentrum Uster dieses Grundstück zusammen mit dem benachbarten Grundstück "Swisscom-Gebäude" als Interventionsgebiet "Am Stadtpark" bezeichnet, für welches ein entsprechender Gestaltungsplan auszuarbeiten sei.*

*Für das Areal des Stadthofsaaals wurden bislang jedoch keine weiteren Überlegungen gemacht. Da nun absehbar ist, dass der Stadthofsaaal in naher Zukunft nicht mehr dieselbe Funktion hat, ist bereits heute ein neues Nutzungskonzept für das Areal zu entwickeln. Aufgrund der Lage im Zentrum und im Stadtpark ist einer öffentlichen bzw. öffentlich zugänglichen Nutzung besonders grosses Gewicht beizumessen. Ebenso sind mögliche Synergien mit den benachbarten Grundstücken in Bezug auf Städtebau, Erschliessung etc. auszuschöpfen. Da nach meinen Kenntnissen in absehbarer Zeit die in Uster angesiedelten kantonalen Schulen und gegebenenfalls auch die Primar- oder Sekundarschule neue Räumlichkeiten suchen, läge es auf der Hand, die Zuweisung des Stadthofsaaalareals auch für solche Nutzungen zu prüfen.»*

Anlässlich seiner Sitzung vom 8. Februar 2016 überwies der Gemeinderat das Postulat dem Stadtrat zur Erstellung von Bericht und Antrag. In der Folge lehnte der Gemeinderat anlässlich seiner Sitzung vom 12. Februar 2018 Bericht und Antrag ab und verpflichtete den Stadtrat, innert sechs Monaten einen Ergänzungsbericht vorzulegen.

## A. Vorbemerkungen

An der Sitzung vom 12. Februar 2018 beschloss der Gemeinderat mit 21 : 13 Stimmen, dass der Stadtrat bezüglich dem Postulat Nr. 539/2015 betreffend «Klärung der Zukunft des Areals Stadthofsaaal» einen Ergänzungsbericht vorzulegen habe. Entsprechend dem Postulat muss der Stadtrat prüfen, welcher künftigen Nutzung das Areal des Stadthofsaaals zugeführt werden kann. Dabei müssen insbesondere die Bedürfnisse der öffentlichen Hand und der Schulen berücksichtigt sowie mögliche Synergien mit den benachbarten Grundstücken und dem Stadtpark ausgelotet werden. Auf diese vorstehenden Fragen wird in der Folge nochmals eingegangen.



Auf der Basis des Protokolls der Gemeinderatssitzung vom 12. Februar 2018 können die Kritikpunkte bezüglich der Postulatsantwort des Stadtrates wie folgt zusammengefasst werden:

- die lange Bearbeitungsfrist;
- die Aussage, dass zum heutigen Zeitpunkt noch kein Handlungsbedarf bezüglich der zukünftigen Nutzung besteht;
- das Fehlen einer Strategie;
- die Zwischennutzung des Areals;
- die Frage, ob ein Gestaltungsplan erstellt werden soll;
- sowie allfällige Interessen der Schulen.

Des Weiteren wurde die Schutzwürdigkeit des Stadthofsaales infrage gestellt. Eine Fraktion sprach sich explizit gegen eine Schulnutzung auf dem Stadthofsaalareal aus. Substanzielle Ideen indes, welcher zukünftigen neuen Nutzung das Stadthofareal zugeführt werden könnte, wurden auch im Rat keine geäußert.

## **B. Neue Erkenntnisse**

Die Aussagen im ersten Antrag des Stadtrates sind immer noch gültig und bilden einen integrierenden Bestandteil zum Ergänzungsbericht.

Bezüglich der gerügten Bearbeitungszeit sei erwähnt, dass zum Zeitpunkt der Bearbeitung des Postulats weitere politische Entscheide aufgelegt, vom Rat aber noch nicht beschlossen waren, wie

- Kaufvertrag ZKB-Gebäude;
- Gesamtanierung Werkliegenschaften Dammstrasse und neue Hauptsammelstelle;
- Konkretisierung Schulraumstrategie
- Weisung betreffend Entwicklung Zeughausareal, Phase 5
- u.a.m.

All diese Geschäfte standen in einem direkten oder indirekten Zusammenhang mit einer möglichen künftigen Nutzung des Areals des Stadthofsaals. Es war deshalb klug, diese Entscheide abzuwarten. Somit besteht Gewissheit, dass sich bestimmte Nutzungsoptionen in eine andere Richtung entwickeln.

## **C. Bedürfnisse der öffentlichen Hand und der Schulen**

Mit dem Kauf des ZKB-Gebäudes und der Gesamtanierung der Liegenschaften Dammstrasse sind die langfristigen Raumbedürfnisse der städtischen Verwaltung abgedeckt.

Auch die Schulen wurden in dieser Angelegenheit nochmals angefragt und antworteten mit Schreiben der Primarschule Uster vom April 2018 wie folgt:

*«Das vorliegend zur Diskussion stehende Areal Stadthofsaal ist der (langfristigen) Planungsphase III betreffend die Jahre 2020–2035 zugeordnet. Wir gehen deshalb davon aus, dass frühestens im Jahr 2019 neue Aussagen zum Bedarf Stadthofareal gemacht werden können. Wir möchten die Sekundarschule gerne in unsere Analyse miteinbeziehen. Die Einschätzung der Sekundarschule zur Nutzung des infrage stehenden Areals ist uns bisher noch nicht bekannt. Bis zum Vorliegen neuer Ergebnisse halten wir an unserem aktuellen Bedarf fest, das Areal für die Schulnutzung freizuhalten.»*



Was den Raumbedarf für kantonale Schulen betrifft, wurde auf Anfrage von Mittelschul- und Berufsbildungsamt im April 2018 mitgeteilt, dass für die beiden kantonalen Schulen Berufsfachschule Uster und Kantonsschule Uster keine weiteren Räume zum Kauf oder zur dauernden Miete gesucht werden. Eine punktuelle Anmietung eines Saals des Kulturzentrums oder weiterer Räume könnte aber durchaus in Frage kommen. Dies für Anlässe der Schulen, welche das vorhandene Raumangebot der Aula (rund 200 Sitzplätze) übersteigt, bzw. für welche sich die Mehrzweckhalle (720 Sitzplätze) weniger eignet (z. B. für Diplom-, Abschluss- oder Maturafeiern, Infoanlässe).

#### **D. Masterplan «Areale am Stadtpark»**

An der Sitzung vom 2. November 2015 genehmigte der Gemeinderat den Masterplan «Areale am Stadtpark». Dieser Masterplan zeigt eine strategische langfristige Entwicklung der betroffenen Grundstücke am Stadtpark auf und bezeichnet die erforderlichen begleitenden Massnahmen, damit die angestrebte bauliche Entwicklung stadtverträglich umgesetzt werden kann. Aufbauend auf diesem Masterplan kann die Stadt Uster für ihr Areal des Stadthofes einen Gestaltungsplan entwickeln. Parallel dazu müsste die Liegenschaft aus dem Inventar entlassen werden. Der Masterplan definiert im Groben das Baufeld, die Anzahl Stockwerke sowie den Fussabdruck für das Sockelgeschoss und das mögliche Hochhaus. Möchte man das durch den Gestaltungsplan eröffnete neue Nutzungspotenzial realisieren, so müsste man von einem Totalabbruch der gesamten Liegenschaft ausgehen; ein Beschluss, der zum heutigen Zeitpunkt für den Stadtrat noch nicht entscheidungsreif ist.

Eine in Auftrag gegebene Landberechnung zeigt, dass bei Ausschöpfung der Nutzungsmöglichkeiten mit Gestaltungsplan je nach vorgesehener Nutzung (Verkauf, Gastgewerbe, Büro, Wohnnutzung usw.) der Landwert bei ca. 12 Mio. Franken liegt, wobei genauere Aussagen erst mit dem Vorhandensein eines Gestaltungsplanes oder eines konkreten Projektes gemacht werden können.

#### **E. Zusammenfassung**

Mit Ausnahme der Beibehaltung des Status quo bestehen für die Liegenschaft noch keine Nutzungsabsichten. Die Spanne für die Zukunft des Stadthofsaals reicht von Beibehaltung der heutigen Nutzung bis Realisierung eines Neubauprojektes. Klar positioniert hat sich die Primarschule. Sie hat das Areal Stadthofsaal der langfristigen Planungsphase III betreffend die Jahre 2020–2035 zugeordnet und hält deshalb am aktuellen Bedarf fest, dass das Areal für die Schulnutzung freizuhalten sei. Sobald feststeht, dass die Primarschule nicht auf die Liegenschaft angewiesen ist, könnte über das städtische Areal ein Architekturwettbewerb ausgeschrieben und in der Folge ein entsprechender öffentlicher Gestaltungsplan dem Gemeinderat zur Festsetzung unterbreitet werden. Ist der Bau des Kulturzentrums auf dem Zeughausareal gesichert, kann auch über eine allfällige Zwischennutzung entschieden werden. Die Anpassung der Erschliessung an das neue Betriebssystem gemäss Masterplan kann zeitlich vorgezogen werden.



**F. Antrag**

**Der Stadtrat beantragt den Gemeinderat, gestützt auf Art. 46a Abs. 4 der Geschäftsordnung des Gemeinderates vom 20. März 2017, folgende Beschlüsse zu fassen:**

- 1. Dem Ergänzungsbericht zum Postulat Nr. 539 wird zugestimmt.**
- 2. Das Postulat Nr. 539 wird als erledigt abgeschrieben.**
- 3. Mitteilung an den Stadtrat.**

Stadtrat Uster

Werner Egli  
Stadtpräsident

Daniel Stein  
Stadtschreiber