



Uster, 26. Mai 2015
Nr. 34/2015
V4.04.70
Zuteilung: KPB

Seite 1/10

ANTRAG DES STADTRATES BETREFFEND ENTWICKLUNG ZEUGHAUSAREAL, PHASE 5

(ANTRAG NR. 34/2015)

Der Stadtrat beantragt dem Gemeinderat, gestützt auf Art. 21 lit. a der Gemeindeordnung vom 25. November 2007, folgenden Beschluss zu fassen:

- 1. Der Stadtrat wird beauftragt, entsprechend dem Entscheid der Volksabstimmung vom 27. September 2009, die Phase 5 (Vollzug und Ablösung Zwischennutzung) aktiv einzuleiten, wobei sich die Planungsbemühungen auf den «Kamm Nord-Ost», d. h. die Gebäude andockend an das gemäss Gestaltungsplan bezeichnete Zeughaus OST II, beschränken sollen.**
- 2. Das Raumprogramm für die 1. Etappe wird genehmigt.**
- 3. Der Stadtrat wird beauftragt, dem Gemeinderat Bericht und Antrag zu unterbreiten betreffend:**
 - **Entwicklungsvision «Zeughausareal»**
 - **Zwischennutzungskonzept «Zeughausareal»**
 - **Träger- und Betriebsmodell**
 - **Wettbewerbsprogramm 1. Etappe**
- 4. Für den Auftrag gemäss Punkt 3 wird ein Planungskredit von 300 000 Franken zulasten der Investitionsrechnung bewilligt (100 000 Franken 2015; 200 000 Franken 2016).**
- 5. Mitteilung an den Stadtrat.**

Referent des Stadtrates: Stadtpräsident Werner Egli



**GESCHÄFTSFELD / LEISTUNGSGRUPPE
STADT- UND VERKEHRSPANUNG**

A Strategie

| | |
|-------------------------------|--|
| Leitbild | Uster – attraktiver Wohnstandort mit hoher Naherholungsqualität. |
| Strategischer Schwerpunkt Nr. | Dem Stadtzentrum zu überschaubaren Lebensräumen mit durchmischten Nutzungen und eigener Identität verhelfen. |
| Strategisches Ziel | Die Stadt Uster optimiert das Kulturangebot. |
| Massnahme | Ziel 8: Die Nachfrage nach kulturellen Räumlichkeiten wird evaluiert. |

B NPM: Wirkungs- und Leistungsziel, das mit diesem Antrag verfolgt wird

| | |
|-----------|---|
| Bestehend | D/3; Z03: Dem Kunstschaffen stehen geeignete Räume für Produktion und Vorführung zur Verfügung. |
| Neu | - |

B1 Leistung, die mit diesem Antrag erbracht werden soll

| | |
|-----------|---|
| Bestehend | D/3; L03: Geeignete Infrastruktur für Kultur bereitstellen (Proberäume, Veranstaltungsräume). |
| Neu | - |

B2 Indikator, der zur Messung der Zielerreichung verwendet werden soll

| | |
|-----------|---|
| Bestehend | - |
| Neu | - |

B3 Kennzahl/en, die aufgrund dieses Antrages aufgenommen werden

| | |
|-----------|---|
| Bestehend | - |
| Neu | - |

B4 Finanzen (inkl. allf. Personalkosten), die aufgrund dieses Antrages benötigt werden

| | |
|-------------------------------|--|
| Einmalig Investitionsrechnung | Fr. 300'000.— (davon 100'000 2015 & 200'000 2016). |
| Einmalig Laufende Rechnung | Fr. |
| Folgekosten total | Fr. |
| - davon Kapitalfolgekosten | Fr. (kein Bestandteil Globalkredite) |
| - davon übrige Mehrkosten | Fr. im Globalkredit ab Jahr einzustellen (Mehrkosten = übrige Folgekosten ./ Erträge Globalkredit). |

B5 Personal, welches aufgrund dieses Antrages benötigt wird

| | |
|---|-------|
| Veränderung Begründung bei Veränderung: | keine |
|---|-------|

C Bemerkungen zu Konzepten, anderen bestehenden Dokumenten, Grundlagen etc

| |
|---------------------|
| Kulturleitbild 2020 |
|---------------------|



A. Worum es geht

Mit separater Weisung unterbreitet der Stadtrat dem Gemeinderat zeitgleich den Antrag betreffend Festsetzung des privaten Gestaltungsplanes «Zeughausareal», Uster. Dadurch wird die Phase 4 des an der Volksabstimmung vom 27. September 2009 genehmigten «Fünf-Phasen-Planes» abgeschlossen.

Im vorliegenden Antrag geht es um die Aufgleisung der Phase 5, Vollzug und Ablösung der Zwischennutzung. Es gilt, Klarheit über das weitere Vorgehen zu schaffen, damit die entsprechenden Entscheide breit abgestützt und in die Wege geleitet werden können.

Die nachfolgenden Eckpunkte sind gesetzt:

- Volksabstimmung vom 29. September 2009 betreffend «Fünf-Phasen-Plan».
- Beschluss des Gemeinderates betreffend Ausübungsermächtigung des Kaufrechtes über die Hälfte des Zeughausareals Uster vom 4. Oktober 2010 (Antrag Nr. 019/24.08.2010).
- Bericht «Testplanung Zentrum Uster», vom Oktober 2011.
- Beschluss des Gemeinderates betreffend Kleinkunsthöhne (Qbus), Übergangslösung, Provisorium Standort «Kino Central», Brauereistrasse 2, Genehmigung Baukredit und neuer Mietvertrag vom 21. März 2011 (Antrag Nr. 51B/2010).
- Beschluss des Gemeinderates betreffend städtebauliches Entwicklungskonzept «Testplanung Zentrum Uster», Synthese der durchgeführten Testplanung, Nutzungskonzept Zeughausareal sowie weiteres Vorgehen, vom 16. April 2012 (Antrag Nr. 114/08.11.2011).
 - Das neue Kulturzentrum, eventuell kombiniert mit einem Tagungszentrum, soll auf dem Zeughausareal realisiert werden.
 - Der Stadtrat wird beauftragt, den Wettbewerb der Phase 3 zusammen mit der armasuisse Immobilien auf der Basis der nachfolgenden Kriterien/Nutzungen durchzuführen:
 - Die angestrebte Ausnutzungsziffer über das gesamte Areal soll ca. 150 Prozent betragen.
 - Die Struktur der vier bestehenden Zeughausbauten soll auch in Zukunft ablesbar bleiben.
 - Auf dem Landanteil der Stadt Uster gilt für das Wettbewerbsprogramm das im Synthesebericht auf Seite 17 aufgelistete Nutzungsprogramm für ein Kultur- und allenfalls Tagungszentrum, wobei für die Kleinkunsthöhne (Qbus) eine eigenständige Lösung auf dem Areal gesucht werden muss.
 - Auf dem Arealteil der armasuisse Immobilien soll eine gemischte Nutzung angestrebt werden.
- Bericht «Städtebaulicher Studienauftrag Zeughausareal Uster», vom Januar 2013.
- Bericht und Antrag Postulat Nr. 547 der Ratsmitglieder Balthasar Thalmann, Jean-François Rossier, Ursula Räuftlin, Cla Famos und Markus Bürki betreffend «Vorgehensplan für die Zentrumsentwicklung» samt Beilage Masterplan Zentrum.
- Beschluss des Gemeinderates betreffend Resultat des durchgeführten städtebaulichen Studienauftrages «Zeughausareal Uster», vom 23. September 2013 (Antrag Nr. 165/19.03.2013).
- Beantwortung Anfrage Nr. 595 betreffend «Kulturträgerschaften der Stadt Uster» von Thomas Wüthrich, vom 25. Februar 2014 (Anfrage Nr. 595/2014).
- Postulat Nr. 522 der Ratsmitglieder Balthasar Thalmann und Meret Schneider «Städtische Stiftung Kulturzentrum Uster».



- Postulat Nr. 523 der Ratsmitglieder Balthasar Thalmann, Ursula Räuftlin und Meret Schneider «Musikschule ins Herzen von Uster».
- Antrag des Stadtrates an den Gemeinderat betreffend Festsetzung privater Gestaltungsplan «Zeughausareal», Uster (parallel mit separater Weisung).

B. Zeitliche und finanzpolitische Eckpfeiler

- Ausübung Kaufrecht über das Zeughausareal bis 28. April 2020.
- Mietvertrag «Kino Central» läuft bis 31. Dezember 2016 mit Option bis 31. Dezember 2021.
- Die gesetzlichen Anforderungen bezüglich Feuerpolizei und Erdbebensicherheit sind beim Stadthofsaal auf 10 Jahre ausgelegt, d. h. bis 2024.

In der Investitionsplanung 2015 und Folgejahre sind für das Kultur- und Tagungszentrum Uster folgende Mittel eingestellt:

| | | | |
|--------------------------|-----------------------------|-----|------------|
| 2015 | Kauf Zeughausareal | Fr. | 4'570'000 |
| 2015 | Vorbereitung Wettbewerb | Fr. | 100'000 |
| 2016 | Durchführung Wettbewerb | Fr. | 200'000 |
| Investitionen Folgejahre | Bau Kulturzentrum, Etappe 1 | Fr. | 20'000'000 |

C. Etappierung

Mit Genehmigung des Gestaltungsplanes wird die Stadt Uster mitten im Zentrum Eigentümerin einer über 17 000 m² grossen Parzelle samt Zeughausbauten; ein beachtliches Gebiet, das Optionen für die Zukunft birgt. Aufgrund der Dimension und der finanziellen Möglichkeiten kann das Zeughausareal nur in zeitlich gestaffelten Etappen entwickelt werden. Somit muss sich die Stadt Uster räumlich und zeitlich auf realistische Etappenziele konzentrieren. In der Übergangszeit bleibt ein sehr grosser Platz und damit Raum für vielfältige Aktivitäten. Diese Zwischennutzung kann einen entscheidenden Beitrag zur Profilbildung des neuen Stadtteils leisten.

Räumlich sieht der Stadtrat die Realisierung der 1. Etappe im nördlichen Grundstücksteil, andockend an das Zeughaus OST II. Die Anbindung dieses Teilgebietes an die Fussgängerachse Gerichtsstrasse und den naheliegenden Bahnhof ist optimal. Es kommt hinzu, dass sich im Teilbereich Süd, Gebäude OST I, mit der Zeughausbar und kulturellen Einrichtungen bereits eine Zwischennutzung etabliert hat. Dazwischen aufgespannt wird der grosse Zeughausplatz. Mit welcher definitiven Nutzung der südliche Teil dereinst ergänzt werden soll, ist heute noch offen. Gemäss den vertraglichen Bestimmungen mit den armasuisse Immobilien und den Vorschriften des Gestaltungsplanes sind nur Nutzungen möglich, welche der Erfüllung öffentlicher Aufgaben dienen.

D. Konsolidiertes Raumprogramm KulturTreffpunkt Uster (KTU)

Im Rahmen der Testplanung Zentrum Uster und dem nachfolgenden städtebaulichen Studienauftrag ging man beim Raum- und Nutzungsprogramm von einem Kulturzentrum, eventuell erweitert mit einem Tagungszentrum und einem Hotel aus. In der Zwischenzeit haben sich die Rahmenbedingungen und Bedürfnisse geändert: Mit dem Übergang der Kleinkunsthöhle «Qbus» zum Kulturhaus «Central» wurde das Raumgebot auf das 2-Saal-Konzept erweitert und das Bedürfnis nach einem separaten Kinosaal nachgewiesen. Zudem meldete die Kantonsschule Bedarf für die Nutzung eines grösseren Saales, da dieser im eigenen Umbauprojekt nicht realisiert werden kann. Schliesslich artikulierte auch die Musikschule ihre prekäre Raumsituation und erkundigte sich nach einer möglichen Lösung im Zeughausareal. Im Sinne eines Zwischenentscheides liess der Stadtrat deshalb das Raum- und Nutzungsprogramm durch die Abteilung Präsidiales nochmals überprüfen



und unterbreitet nun mit dem vorliegenden Antrag ein Raum- und Nutzungskonzept, aufgeteilt in drei Etappen.

Unter der neuen Bezeichnung KulturTreffpunkt Uster (KTU) soll ein Treffpunkt für Kultur, Gesellschaft und Wirtschaft entstehen, der sich als regionales Zentrum versteht, den Möglichkeiten der Stadt Uster entspricht und sich der öffentlichen Nutzung verpflichtet. Das KTU wird dadurch zum Treiber eines langfristigen Zentrums- und Stadtentwicklungsprozesses. Dank der etappierten Entwicklung bleiben dabei auch Optionen für spätere Generationen erhalten.

Bezüglich der Kapazität des Stadthofsaal-Ersatzes (grosser Saal) hat der Gemeinderat in seiner Sitzung vom 16. April 2012 (Antrag 114/2011) die Prüfung einer Kapazitätserweiterung auf 1000 Plätze angeregt. Innerhalb der Überprüfung des Raum- und Nutzungsprogramm hat die Abteilung Präsidiales deshalb im September 2014 elf Interviews mit potenziellen Nutzern des grossen Saales und mit dem aktuellen Bewirtschafter des Stadthofsaals durchgeführt. Von den potenziellen Nutzern hat dabei die Kantonsschule mit 650 Plätzen für Maturafeier und Infoanlässe den höchsten Bedarf artikuliert. Der Bewirtschafter des Stadthofsaals empfahl eine Kapazität von 700 Sitzplätzen. Das folgende Raumprogramm folgt diesen Angaben und geht von 700 Plätzen aus. Eine Erweiterung auf 1000 Plätze ist auf Antrag des Gemeinderates mit entsprechenden Zusatzkosten umsetzbar.

E. Raumprogramm Etappe 1

Neubau 1 und Altbau Zeughaus Ost II

Hauptnutzung: Grossveranstaltungen, Restaurant, Vereins- Seminar und Ausstellungsräume

| Raum | Plätze | Fläche m ² |
|---|--------|--------------------------|
| Grosser Saal «Uster» | 700 | 700 |
| Foyer, Vereins-, Seminar- und Ausstellungsräume | | 700 |
| Gastronomie | | 300 |
| Nebenräume | | 500 |
| Total Altbau und Grosser Saal | | 2'200 |

Neubau 2

Hauptnutzung: Kleinkunsthöhne und Kino als Ersatz für das Central

| Raum | Plätze | Fläche m ² |
|--|--------|--------------------------|
| Saal Kleinkunsthöhne | 250 | 400 |
| Kino, Saal 1 und 2 | 120 | 200 |
| Foyer, Gastronomie in Kombination mit grossem Saal | | 150 |
| Nebenräume | | 50 |
| Total Saal Kleinkunsthöhne und Kinos | | 800 |

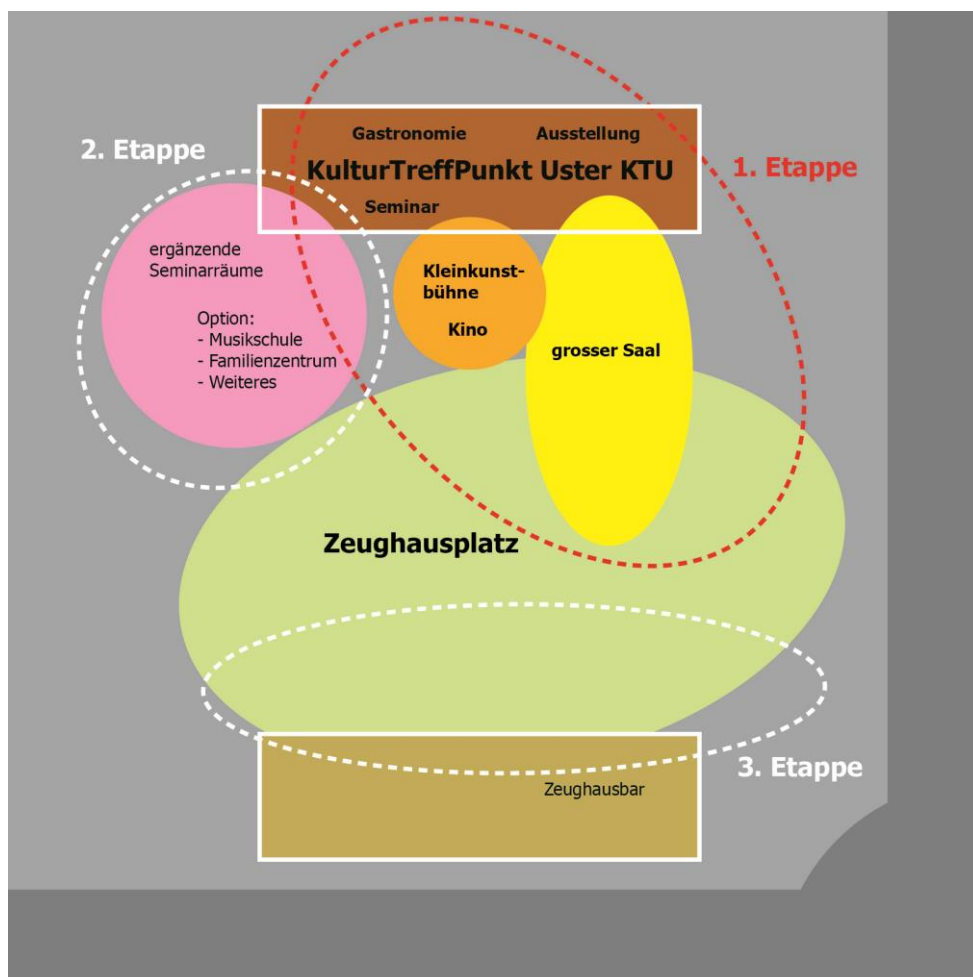


Das Wirtschaftsforum Uster (WFU) formulierte die Idee des Tagungszentrums. Es bestand aus einem grösseren Foyerbereich, der vergrösserten Variohalle und einem zusätzlichen Angebot an Gruppenräumen, samt Bankettsaal. Mit dem vorstehenden Raumprogramm können diese Bedürfnisse weitgehend abgedeckt werden. Hinzu kam die Frage des Restaurants und des Hotels.

Mit der Zeughausbar besteht im Zeughaus Ost I bereits ein Restaurationsangebot. Ähnlich wie in St. Gallen (Lokremise) oder Zürich (Schiffbau) soll im Zeughaus Ost II eine stimmige Betriebsatmosphäre mit Foyer, Ausstellungsräumen, Bar und Gastronomie entstehen. Zudem können im Altbau kleinere Versammlungsräume realisiert werden, die für Seminare oder von Vereinen genutzt werden können.

Was den Bau eines Hotels betrifft, so haben Abklärungen und Untersuchungen gezeigt, dass es nicht Voraussetzung für den Betrieb des vorgeschlagenen KulturTreffpunktes (KTU) ist und dass der Bau und Betrieb durch einen separaten spezialisierten Investor nicht in Aussicht steht. Aus diesen Überlegungen kommt der Stadtrat zur Erkenntnis, dass zum heutigen Zeitpunkt die Idee eines Hotels nicht entscheidungsreif und einer zeitnahen Realisierung der 1. Etappe nicht förderlich ist. Aufgrund der Etappierungsstrategie könnte ein Hotel in einer späteren Etappe erneut geprüft werden.

Layout Nutzung Zeughausareal





F. Raumprogramm Etappe 2 (Option und nicht integraler Teil der Vorlage)

Musikschule und Familienzentrum

Das Raumprogramm Etappe 2 ist nicht Teil der Vorlage und wird an dieser Stelle im Sinne eines Ausblicks aufgeführt. In der folgenden Tabelle wird provisorisch der Raumbedarf von zwei potenziellen Nutzern aufgelistet. Die genauen Eckwerte werden im Laufe des anstehenden Arealentwicklungsprozesses (siehe weiteres Vorgehen, Entwicklungsschritte) definiert. Entscheidend ist, dass das Nutzungs- und Raumkonzept auf den KulturTreffpunkt Uster (KTU) abgestimmt wird. Das Ziel sind ergänzende Synergienutzungen, die sich gegenseitig befruchten.

| Raum | Fläche m² |
|--|---------------------------------|
| Musikschule | 1'800 |
| Familienzentrum | 1'200 |
| Total Musikschule und Familienzentrum | 3'000 |

G. Raumprogramm Etappe 3 (Option)

Das Raumprogramm für Etappe 3 ist zu einem späteren Zeitpunkt zu definieren, entsprechend der dann auftretenden Rahmenbedingungen und Bedürfnissen.

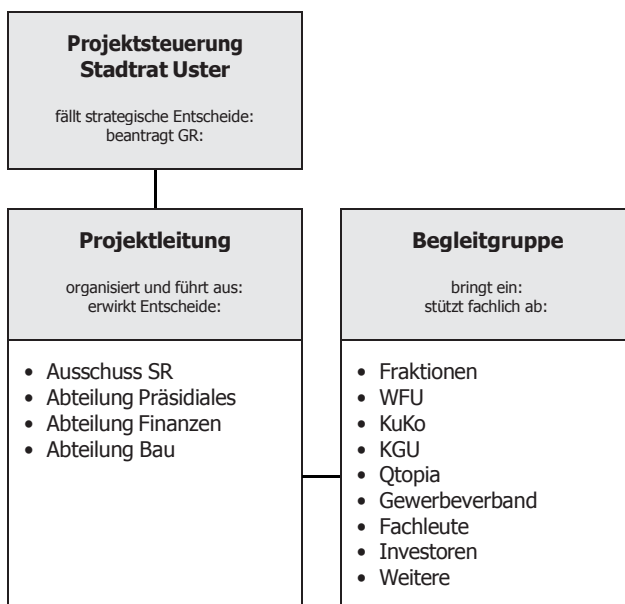
H. Kostenrahmen

Für den KulturTreffpunkt Uster (KTU) sind in der Investitionsplanung 20 Mio. Franken eingestellt. Eine Kostenschätzung Musikschule/Familienzentrum liegt noch nicht vor, wird sich aber im ähnlichen Rahmen wie das KTU bewegen.



I. Projektorganisation

Damit die Phase 5 des «Fünf-Phasen-Planes», Vollzug und Ablösung der Zwischennutzung, aufgeleistet werden kann, hat der Stadtrat eine Projektorganisation bestellt. Ihr obliegt die Aufgabe, die Phase 5 voranzutreiben.



J. Weiteres Vorgehen, Entwicklungsschritte

Sofern der Gemeinderat der Weisung Gestaltungsplan «Zeughausareal» zustimmt, werden die nachfolgenden Teilprojekte angestrebt:

1. Entwicklungsvision Zeughausareal

Zusammen mit Stakeholdern wird an einem Workshop die Entwicklungsvision «KulturTreffpunkt Uster (KTU)» geschärft und verankert. Dabei sollen u. a. die nachfolgenden Fragen geklärt werden:

- Ausstrahlung: lokal, regional, national, international
- Inhalt: Erweiterter Kulturbegriff im Sinne «Gestaltung des Lebensumfeldes» (inkl. Vereine etc.)
- Bezug: Bedeutung innerhalb der Zentrumsentwicklung, Beitrag zur Urbanität
- Nutzungen: Zielpublika, Kompatibilität mit angrenzender Wohnnutzung
- Gestaltung: Anforderungen an Architektur und Raumgestaltung
- Verankerung: Bezug zur Zivilgesellschaft, Ehrenamtlichkeit, Autonomie der Anbietenden

Die daraus resultierende Synthese bildet die Grundlage für die Vision «KulturTreffpunkt Uster (KTU)», welche dem Gemeinderat zur Kenntnis unterbreitet wird.

2. Zwischennutzungskonzept Zeughausareal

Durch den Kauf der Liegenschaft wird die Stadt Uster nun Eigentümerin. Besonders für das Zeughaus Ost I, welches erst in der 3. Etappe umgenutzt werden soll, gilt es zusammen mit Nutzniessern, Vereinen, potenziellen Nutzern, Verwaltung, Kommissionen und Anwohnerschaft ein inhaltlich klar umschriebenes Nutzungs- und Betriebskonzept für einen Zeithorizont von zehn bis



zwanzig Jahren zu entwickeln. Dieses ist durch den Stadtrat zu beschliessen und dem Gemeinderat zu unterbreiten.

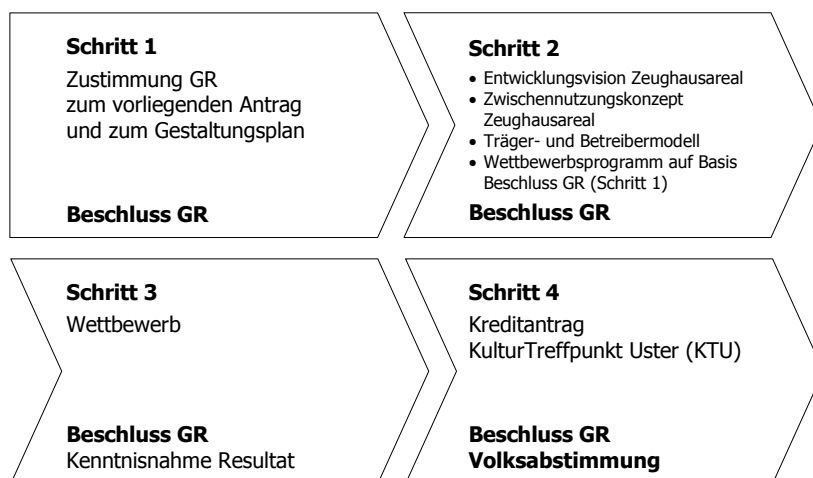
3. Träger- und Betreibermodell

Der Bau des KulturTreffpunktes Uster (KTU) ist das eine, der langfristige Betrieb und Unterhalt das andere. Beide Themen müssen bereits in der Projektierungsphase koordiniert werden. Mit dem Postulat Nr. 522, «Städtische Stiftung Kulturzentrum Uster», liegt bereits ein Vorschlag betreffend der Trägerschaft vor. Andere Optionen wie eine öffentliche oder privatrechtliche Trägerschaft, sowie die verschiedenen Finanzierungsmöglichkeiten müssen im Rahmen des Entscheidungsprozesses gegeneinander abgewogen werden.

4. Wettbewerbsprogramm 1. Etappe

Für den Architekturwettbewerb ist auf der Basis des Gestaltungsplans, der Entwicklungsvision und des Raumprogramms ein entsprechendes Programm zu erarbeiten und dem Gemeinderat zu unterbreiten.

K. Die vier Schritte





L. Antrag

Der Stadtrat beantragt dem Gemeinderat, folgenden Beschluss zu fassen:

1. Der Stadtrat wird beauftragt, entsprechend dem Entscheid der Volksabstimmung vom 27. September 2009 die Phase 5 aktiv einzuleiten, wobei sich die Planungsbemühungen auf den «Kamm Nord-Ost», d. h. die Gebäude andockend an das gemäss Gestaltungsplan bezeichnete Zeughaus OST II, beschränken sollen.
2. Das Raumprogramm für die 1. Etappe wird genehmigt.
3. Der Stadtrat wird beauftragt, dem Gemeinderat Bericht und Antrag betreffend
 - Entwicklungsvision Zeughausareal
 - Zwischennutzung Zeughausareal
 - Träger- und Betreibermodell
 - Wettbewerbsprogramm 1. Etappezu unterbreiten.
4. Für den Auftrag gemäss Punkt 3 wird ein Planungskredit von 300 000 Franken zulasten der Investitionsrechnung bewilligt (100 000 Franken 2015; 200 000 Franken 2016).
5. Mitteilung an den Stadtrat zum Vollzug.

STADTRAT USTER

Werner Egli
Stadtpräsident

Hansjörg Baumberger
Stadtschreiber