



Seite 1/4

Uster, 26. August 2025
Nr. 621/2025
V4.04.71

ANFRAGE 621/2025 VON PAUL STOPPER: «UNTERE FARB, WIE WEITER?»; ANTWORT DES STADTRATES

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Am 4. Juni 2025 reichte Ratsmitglied Paul Stopper beim Präsidenten des Gemeinderats eine Anfrage betreffend «Untere Farb, wie weiter?» ein.

Die Anfrage hat folgenden Wortlaut:

Am 3. März 2024 haben die Stimmberechtigten der Stadt Uster den Projektierungskredit von 1.17 Millionen Franken für ein Projekt zum Einbau der Ustermer Archive (Stadtarchiv, Paul Kläui-Bibliothek) in der Unteren Farb mit 6'960 Nein (53.5 %) zu 6042 Ja bei einer Stimmbeteiligung von 59.6% abgelehnt.

Mit der Genehmigung der stadtörtlichen Vorlage vom 4. Februar 2025 für die Verlegung der Paul Kläui Bibliothek und der zahlreichen Standorte des Stadtarchivs in die Räumlichkeiten der ehemaligen Roth-Käse an der Wermatswilerstrasse durch den Gemeinderat am 17. März 2025 ist der Standort «Untere Farb» für die Archive obsolet.

Art. 1 des «Gestaltungsplanes Untere Farb» vom August 2015 hält fest, dass die «Untere Farb» ein kommunales Schutzobjekt sei. In der Zwischenzeit ist die «Untere Farb» jedoch ein kantonales Schutzobjekt geworden.

Die «Untere Farb» bedarf seit Jahren einer durchgehenden Sanierung, vor allem eine energetische Anpassung des Wohnteils und eine statische Verstärkung der Scheune. Die Scheunenkonstruktion ist altershalber sehr labil. Die Stadt Uster vernachlässigte das seit 1987 in ihrem Besitz befindliche stattliche und stolze Gebäude in unzumutbarer Art und Weise.

Der Gestaltungsplan «Untere Farb» vom August 2015 ist heute nicht mehr aktuell, weil er sich ausschliesslich auf den Einbau der Archive in das in der Zwischenzeit kantonale geschützte Objekt fokussierte. Der GP muss deshalb angepasst resp. aufgehoben werden. Das Grundstück kann zB der Freihaltezone zugeteilt werden. Damit ist auch eine Sanierung und Weiternutzung der «Unteren Farb» im Sinne der Besitzstandsgarantie möglich. Für den Scheunenteil ist eine angemessene Nutzung auszuarbeiten. Bisher sind – ausser den Archiven – nur die Vorschläge des Zürcher Heimatschutzes ZHV und der Gesellschaft für Natur- und Vogelschutz Uster GNVU aus den diversen Eingaben in den Jahren 2001 – 2023 bekannt, nämlich für ein Naturzentrum («Naturama»), verbunden mit einem Ortsmuseum und Ausstellungsräumen.



Gemäss Art. 1 des gültigen Gestaltungsplanes vom August 2015 (Ziele und Zweck) ist «der Wohnteil sachgerecht zu renovieren». Es war also immer klar, dass er Wohnteil weiterhin als Wohnteil zu erhalten und zu nutzen ist. Diesem Wohn-Zweck haben die Ustermer Stimmbürger im Übrigen mehrmals zugestimmt.

Ich stelle dem Stadtrat folgende Fragen:

1. *Wie sieht er das weitere Vorgehen bei der „Untere Farb“?*
 - a) *generell*
 - b) *im Besonderen hinsichtlich des aufzuhebenden resp. anzupassenden Gestaltungsplanes (u.a. betr. Widerspruch zwischen kommunalem und kantonalem Schutzobjekt)?*
2. *Ist er bereit, dem Gemeinderat raschmöglichst eine Sanierungsvorlage für den Wohnteil zu unterbreiten? Dabei ist auch die Möglichkeit für die Einrichtung von zwei Wohnungen zu berücksichtigen, zB durch den Einbau eines neuen Zwischenteils zwischen Wohnteil und Scheune, in welchem neue Treppenzugänge zu den Wohnungen im 1. und 2. Obergeschoss sowie die sanitären Räume/Anlagen für die zwei Wohnungen und auch eine Brandmauer vorzusehen sind. Aus denkmalpflegerischen Gründen sind in den Wohngeschossen moderne Einbauten nicht zulässig.*
3. *Ist er bereit, für die Nutzung des Scheunenteils die Vorschläge des ZVH und der GNVU in die weiteren Planungen miteinzubeziehen?*
4. *Wäre für die „Untere Farb“ auch die Einrichtung einer Stiftung denkbar? Damit könnten sowohl für die Sanierung des Wohnteils als auch für die Umnutzung des Scheunenteils kantonale Beiträge aus dem Denkmalpflegefonds erhältlich gemacht werden (analog der Ustermer „Lok-Remise“, bei welcher der Kanton als Grundeigentümer der „Genossenschaft Lok-Remise“ ein Baurecht über die Gebäulichkeiten einräumte und den Umbau und die Restaurierung weitgehend aus Denkmalpflegemitteln – Lotteriefonds-Mittel – finanzierte).*

Der Stadtrat beantwortet die Anfrage wie folgt:

Vorbemerkungen

Der Gemeinderat hat am 21. Oktober 2024 das Postulat 557/2024 von Balthasar Thalmann (SP): «Eine Zukunft für das Stadtarchiv - keine tote Untere Farb: Kühlen Kopf bewahren und planen anstelle voreiliger Aktionen» behandelt und abgeschlossen. In der Postulatsantwort hat der Stadtrat dem Parlament drei Lösungsoptionen präsentiert, wie es mit der Unteren Farb und dem Archivstandort weitergehen könnte. Die drei Optionen lauteten:

1. Reduktion: Kosteneinsparung durch Verzicht auf die Gastronomie
2. Trennung: Gebäudesanierung und anderer Standort für das Stadtarchiv
3. Neustart: Aufheben des Gestaltungsplans und neue Nutzungsdiskussion

Der Stadtrat favorisierte die Option «Trennung» mit einem Umzug des Stadtarchivs in die «Käserei Roth» und bat den Gemeinderat, zu den drei Optionen Stellung zu beziehen.

**Frage 1**

«Wie sieht er das weitere Vorgehen bei der „Untere Farb“?»

- a) generell
- b) im Besonderen hinsichtlich des aufzuhebenden resp. anzupassenden Gestaltungsplanes (u.a. betr. Widerspruch zwischen kommunalem und kantonalem Schutzobjekt)?

Antwort

Aus der Diskussion am 21. Oktober 2024 im Gemeinderat betreffend das Postulat 557/2024 zeigte sich, dass die vom Stadtrat favorisierte Lösung im Gemeinderat mehrheitlich auf Zustimmung stiess. Somit ergaben sich für den Stadtrat zwei Projekte:

- Projekt für den Umzug des Stadtarchivs in die Käserei Roth
- Projekt Nutzung Untere Farb, Einberufung eines runden Tisches

Der Kredit für den Umzug des Stadtarchivs in die Käserei Roth wurde zwischenzeitlich vom Gemeinderat am 17. März 2025 genehmigt. Mit dem Projekt Nutzung Untere Farb, Einberufung eines runden Tisches, soll die Nutzungsfrage nach Rechtskraft des neuen Richtplans neu diskutiert werden. Der runde Tisch soll unter externer Moderation stattfinden, die entsprechenden Gelder sind im Voranschlag 2026 eingestellt. Basierend auf den neu festgelegten Nutzungen ist zu prüfen, ob eine Anpassung oder allenfalls Aufhebung des gültigen Gestaltungsplans nötig ist.

Frage 2

«Ist er bereit, dem Gemeinderat raschmöglichst eine Sanierungsvorlage für den Wohnteil zu unterbreiten? Dabei ist auch die Möglichkeit für die Einrichtung von zwei Wohnungen zu berücksichtigen, zB durch den Einbau eines neuen Zwischenteils zwischen Wohnteil und Scheune, in welchem neue Treppenzugänge zu den Wohnungen im 1. und 2. Obergeschoss sowie die sanitären Räume/Anlagen für die zwei Wohnungen und auch eine Brandmauer vorzusehen sind. Aus denkmalpflegerischen Gründen sind in den Wohngeschossen moderne Einbauten nicht zulässig.»

Antwort

In der vom Gemeinderat bewilligten Investitionsplanung 2025–2028 sind für die «Seestrasse 4 (Untere Farb), Instandsetzungen» rund 0,8 Mio. Franken sowie weitere 0,3 Mio. Franken im Jahr 2029 und 4,7 Mio. Franken im Jahr 2031 eingestellt.

Nach erfolgter Festlegung der zukünftigen Nutzung, wird das Geschäftsfeld Liegenschaften der Abteilung Finanzen, dem Stadtrat ein Sanierungskonzept für das gesamte Gebäude unterbreiten. Aufgrund des schlechten Gebäudezustandes des Scheunenteils muss auch dieser in die weiteren Sanierungsüberlegungen miteinfließen.

Der jetzige Wohnhausteil besteht aus einem Eingangsgeschoss mit Keller, Lager und Waschküche sowie zwei Wohngeschossen im 1. und 2. Obergeschoss. Die drei Geschosse sind mit einer innenliegenden Holzterrasse miteinander verbunden. Das zweigeschossige Dachgeschoss hat eine separate, innere Erschliessung. Die Entfluchtung über die bestehende, zentrale Treppe ist nicht vorschriftsgemäss. Bereits im Stadtarchiv-Projekt war darum zwischen dem Scheunen- und dem jetzigen Wohnteil eine barrierefreie Erschliessung des Gesamtgebäudes geplant. Dies ist eine mögliche Lösung, um die Barrierefreiheit und die Entfluchtung vorschriftsgemäss umsetzen zu können.

Die beiden bestehenden Wohn-Geschosshöhen sind sehr knapp bemessen. Das 1. Obergeschoss hat nur eine lichte Raumhöhe von ca. 1,98 Meter, das 2. Obergeschoss hat eine lichte Raumhöhe von ca. 2,20 Meter. Dies ist für heutige Bedürfnisse äusserst knapp. Alle Böden und Decken sind aus Holz (Balkendecken, Fachwerkkonstruktionen, Kassettendecken, Parkettböden).

Eine Aufteilung der beiden Wohngeschosse in zwei einzelne Wohnungen bedingt eine umfassende Umsetzung von Brandabschnitten und Brandschutzvorschriften in der Vertikalen und Horizontalen.



Mit den bestehenden geringen Raumhöhen sind die dazu erforderlichen Brandschutz- und Denkmalschutzvorschriften nicht umsetzbar.

Frage 3

«Ist er bereit, für die Nutzung des Scheunenteils die Vorschläge des ZVH und der GNVU in die weiteren Planungen miteinzubeziehen?»

Antwort

Wie bereits in Antwort 1 ausgeführt, soll als nächster Schritt die zukünftige Nutzung des gesamten Gebäudes (jetziger Wohnteil und Scheunenteil) mittels Einberufung eines runden Tisches neu diskutiert und definiert werden. Dabei soll der Fächer breit geöffnet werden, um eine politisch mehrheitsfähige Lösung zu erzielen.

Frage 4

«Wäre für die „Untere Farb“ auch die Einrichtung einer Stiftung denkbar? Damit könnten sowohl für die Sanierung des Wohnteils als auch für die Umnutzung des Scheunenteils kantonale Beiträge aus dem Denkmalpflegefonds erhältlich gemacht werden (analog der Ustermer „Lok-Remise“, bei welcher der Kanton als Grundeigentümer der „Genossenschaft Lok-Remise“ ein Baurecht über die Gebäulichkeiten einräumte und den Umbau und die Restaurierung weitgehend aus Denkmalpflegemitteln – Lotteriefonds-Mittel – finanzierte).»

Antwort

Wie bereits in Antwort 1 ausgeführt, soll als nächster Schritt die zukünftige Nutzung des gesamten Gebäudes (jetziger Wohnteil und Scheunenteil) mittels Einberufung eines runden Tisches neu diskutiert und definiert werden. Nach Vorliegen eines Nutzungsentscheids kann über das Konstrukt (Stiftung, Abgabe im Baurecht, etc.) nachgedacht werden.

Der Stadtrat bittet den Gemeinderat, von der Antwort auf die Anfrage Nr. 621/2025 des Ratsmitglieds Paul Stopper betreffend «Untere Farb, wie weiter?» Kenntnis zu nehmen.

Stadtrat Uster

Barbara Thalmann
Stadtpräsidentin

Pascal Sidler
Stadtschreiber