



An die Mitglieder des Gemeinderates

Anfrage der Ratsmitglieder Daniel Hunziker und Benno Scherrer betreffend Zeughausareal Zentrum (Antrag Nr. 532)

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Am 4. Juni 2007 reichten die Ratsmitglieder Daniel Hunziker und Benno Scherrer beim Präsidenten des Gemeinderates eine Anfrage betreffend Zeughausareal Zentrum ein.

Die Anfrage hat folgenden Wortlaut:

«Das Zeughausareal im Zentrum von Uster beginnt sich langsam mit Leben zu füllen. Der „kunstkanister“ im letzten Oktober, die 1. Mai Feier oder die Ustermer Genuss Messe haben bereits hier stattgefunden und sind auf Anklang gestossen und der Verein Graphos hat sein Interesse angekündigt, im Zeughaus Uster einen Buchdruck-Erlebnispark einzurichten. Für das in der Zwischennutzung für Kultur vorgesehene Haus sind von interessierten Personen Konzepte eingereicht worden.

Es liegen viele weitere Ideen auf dem Tisch. Am Stadtentwicklungsgespräch im September 2005 wurden unter Einbezug der Bevölkerung viele Ideen gesammelt, und auch im Rahmen der Veranstaltung „kunstkanister“ durften Visionen geträumt werden.

Wenn man die Unterlagen des Stadtentwicklungsgesprächs wieder einmal durchsieht, fällt auf, dass damals schon alle Ideen, die jetzt immer mal wieder aktuell werden, schon eingebracht wurden. Es wird aber auch deutlich, wie weit auseinander die Vorstellungen bezüglich definitiver Nutzung gehen. Es ist an der Zeit eine strategische Planung in Angriff zu nehmen.

Für einen optimalen Planungsverlauf richten wir an den Stadtrat die folgenden Fragen:

1. Gibt es ein Gesamtnutzungskonzept für die Zwischennutzung der drei Bereiche Kultur, Parkierung und Events, gewerbliche oder Vereinsnutzung?
2. Wie werden die Bevölkerung, die Vereine und das Gewerbe über die mögliche Nutzung informiert?
3. Sieht der Stadtrat eine Möglichkeit, die Aufteilung der Zwischennutzungen auf die drei Verwaltungsabteilungen aufzuheben, und eine einheitliche Anlaufstelle zu schaffen?
4. Ist der Stadtrat jetzt schon daran, ein nachhaltiges (definitives) Nutzungskonzept zu entwickeln und werden die Bevölkerung, die Vereine und das Gewerbe in die weitere Planung partizipativ miteinbezogen oder wartet er ab, bis der Kaufvertrag unter Dach ist? Wird das Gebiet Stadthofsaal und Umgebung mitberücksichtigt? Werden innovative ökologische Ideen im Konzept berücksichtigt?
5. Gibt es Ideen und Vorstellungen, ein Teil des Areals für Start-up Firmen in zukunftsweisenden Bereichen zu nutzen?
6. Kann sich der Stadtrat auch vorstellen, dass im Zusammenhang mit der Neunutzung des Zeughausareals die heutigen Nutzungen der Püntwiese (Zirkus, Parkplatz bei Grossanlässen) hierhin

verlegt werden, und die Püntwiese als Alternative zum Wohnen auf dem Zeughausareal umgezont wird, um qualitativ hoch stehendes, ruhiges, urbanes Wohnen zu ermöglichen?

7. Ist es auch im Interesse des Stadtrates, dass eine Zwischennutzung und die definitive Nutzung des Zeughausareals durch Mieterträge gedeckt werden? Evt. mit einer Mischrechnung aus Erträgen von einer umgezonten Püntwiese?

Besten Dank für die Beantwortung der Fragen.»

Der Stadtrat beantwortet die Anfrage wie folgt:

Allgemeines:

Im August 2005 verabschiedete der Stadtrat auf der Grundlage des durchgeführten Stadtentwicklungsgespräches ein Verhandlungsangebot an die armasuisse betreffend das Zeughausareal. Dieses wurde im Dezember Vertretern der armasuisse erläutert. Aus grundsätzlichen Überlegungen trat die armasuisse in der Folge auf das Angebot nicht abschliessend ein und erklärte, dass die Rechtsabteilung aus präjudiziellen Überlegungen ergänzende Abklärungen machen müsse. Im Juni 2007 konnten auf Drängen der Stadt Uster die Verhandlungen wieder aufgenommen werden. Im Spätherbst 2007 findet eine weitere Sitzung statt.

Parallel zu den laufenden Verhandlungen konnte mit der armasuisse für eine Zwischennutzung in Teilbereichen des Zeughausareals Zentrum ein Mietvertrag abgeschlossen werden. Im Sinne eines Rahmennutzungskonzeptes wurde das Gebiet in die drei Sektoren eingeteilt:

«K»	Kultur	Geschäftsfeld Kultur
«P»	Parkierung und Events	Geschäftsfeld Sicherheit
«G»	Vereine, Gewerbe, Kommerziell	Geschäftsfeld Liegenschaften

Diese Aufteilung der Zuständigkeit auf drei Verwaltungsabteilungen war aufgrund der vorhandenen Ressourcen ein realistischer erster Schritt. Seither ist die Zwischennutzung im Aufbau. Dabei muss auf die Bestimmungen der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen Rücksicht genommen werden. Im Bereich «G» ist die Vermietung auf Kurs. Auch das Areal «P» wird für Parkierung und Events gut weitervermittelt. Hauptproblem bei der Zwischennutzung zeigt sich im Bereich «K», Kultur. Es sind die feuerpolizeilichen Auflagen, welche bauliche Investitionen erfordern. Investitionen lassen sich jedoch nur rechtfertigen, wenn sie auf mehrere Jahre abgeschrieben werden können. Dies erfordert einen langfristigen Mietvertrag. Aus diesem Grund beantragte der Stadtrat der armasuisse, das Mietverhältnis neu zu regeln. Eine entsprechende Rückäusserung steht zur Zeit noch aus.

Frage 1:

Das Gesamtnutzungskonzept besteht aus der räumlichen und organisatorischen Aufteilung der drei Bereiche «K» Kultur, «P» Parkierung und Events und «G» Vereine, Gewerbe, Kommerziell. Weitergehende konzeptionelle Vorstellungen bestehen noch nicht. Sie sind vom Ergebnis der Verhandlungen mit der armasuisse abhängig.

Frage 2:

Die vielen Anfragen zeigen, dass die Bevölkerung, die Vereine und das Gewerbe schon sehr gut über mögliche Nutzungen informiert sind. Eine aktive Information ist erst sinnvoll, wenn die feuerpolizeilichen Auflagen erfüllt sind.

Frage 3:

Eine einheitliche Anlaufstelle ist zur Zeit nicht vorgesehen. Dazu müssten personelle Ressourcen bereitgestellt werden, was zur Zeit nicht geplant ist.

Frage 4:

Mit dem vorgelegten städtebaulichen Vertrag unterbreitete der Stadtrat der armasuisse ein klares Nutzungskonzept. Sobald sich Stadt und armasuisse einig sind, wird die Öffentlichkeit informiert. Zu

diesem Zeitpunkt kann dann auch öffentlich über innovative ökologische Ideen, Konzepte und den Stadthofsaal sinniert werden.

Frage 5:

Die Öffnung eines Teils des Areals für Start-up-Firmen ist aufgrund der heute bestehenden Zone für öffentliche Bauten und Anlagen problematisch. Es sei erwähnt, dass in dieser Zone gemäss PBG § 60 nur Bauten und Anlagen erstellt werden dürfen, die der Erfüllung öffentlicher Aufgaben dienen.

Frage 6:

Die Überbauung der heute bestehenden Püntwiese mit Wohnbauten findet der Stadtrat keine gute Idee – auch nicht unter dem Hinweis eines Ersatzausgleiches auf dem Zeughausareal. Die heutige Püntwiese stellt einen wichtigen Trittstein im Zusammenhang des durchgehenden, das Siedlungsgebiet grosszügig trennenden Grünraumes, welcher sich aus dem Gebiet Koppach über den Tämbrig, Stauberberg, Burg, Friedhof, Stadtpark, Püntwiese, Hohfurenpark mit geplanter Fortsetzung durch das Eschenbüel ins Gebiet Jungholz erstreckt. Ausgewiesen wurde diese wichtige innerstädtische Freihaltezone bereits im Zonenplan 1954. Analog des Sechseläutenplatzes in Zürich ist die öffentliche Nutzung der Püntwiese in der Bevölkerung verwurzelt.

Frage 7:

Es liegt auch im Interesse des Stadtrates, dass die Zwischennutzung und die definitive Nutzung des Zeughauses durch Mieterträge gedeckt werden können. Die Umzonung der Püntwiese steht indes nicht zur Diskussion.

STADTRAT USTER

Der Stadtpräsident:
Martin Bornhauser

Der Stadtschreiber:
Hansjörg Baumberger