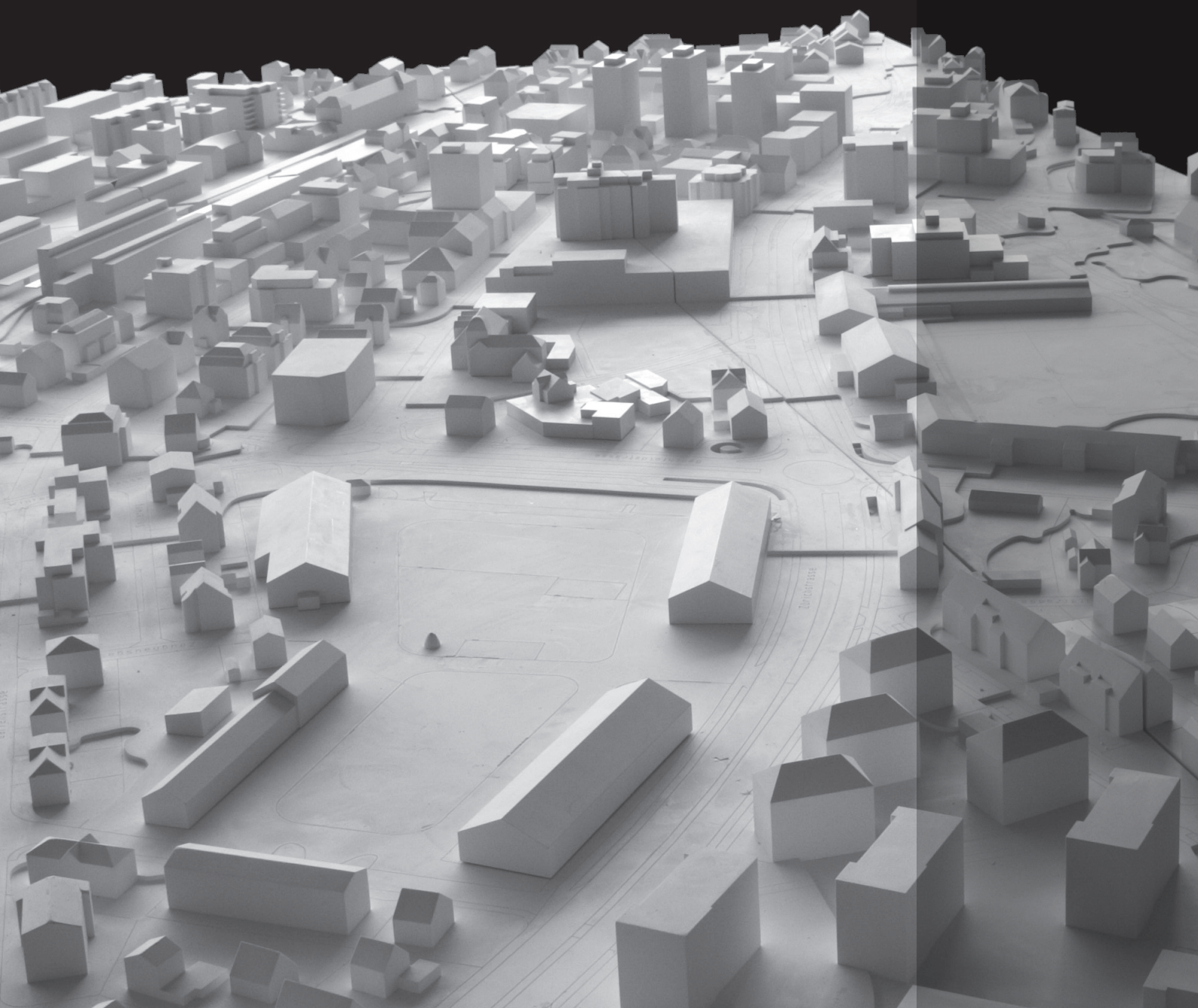




TESTPLANUNG ZENTRUM USTER SYNTHESE, VERFAHREN, RESULTATE





Bericht

Inhaltsverzeichnis

A. Synthese	1
1. Strategie	1
2. Antworten auf Fragen zum Planungsprozesses	2
B. Einleitung	6
1. Ausgangslage	6
2. Fünf-Phasen-Plan	6
C. Verfahren	7
1. Zielsetzung	7
2. Durchführung	7
3. Projektorganisation	8
3.1. Projektsteuerung	8
3.2. Projektleitung	9
3.3. Begleitgruppe	9
3.4. Stadtentwicklungsgespräch (Echoraum)	10
4. Ablauf	10
4.1. Startsitung	10
4.2. Werkstatt	11
4.3. Workshop	11
4.4. Stadtentwicklungsgespräch (Echoraum)	12
4.5. Abschlussveranstaltung	12
5. Aufgabenstellung	13
5.1. Zeughausareal Zentrum	13
5.2. Gebiet «Am Stadtpark»	15
5.3. Kultur- und Tagungszentrum	16
6. Nutzungs- und Raumprogramm	17
6.1. Öffentliche Nutzung	17
6.2. armasuisse Immobilien	18
6.3. Moser Bau Immobilien AG	18
6.4. Weitere Nutzungsvorstellungen	18
D. Resultate	19
1. Uster im regionalen Kontext	19
2. Variantenvergleich Stadthof, EM2N Architekten AG	20
3. Platzkonzept Martin Spühler Architekten AG	22
3.1. Leitidee	22
3.2. Zeughausareal mit Kulturplatz	25
3.3. Gebiet Bezirksgericht mit Gerichtsplatz	27
3.4. Gebiet «Am Stadtpark» mit Platz	29
3.5. Gebiet Poststrasse mit neuem Hochpunkt	31
3.6. Dichte der Interventionsgebiete	32
4. Visionen EM2N Architekten AG	33
4.1. Zentrum Uster	33
4.2. Zeughausareal	39
4.3. Gebiet «Am Stadtpark»	42
5. Wirtschaftliche Aspekte	44
E. Anhang	45

Uster, Oktober 2011



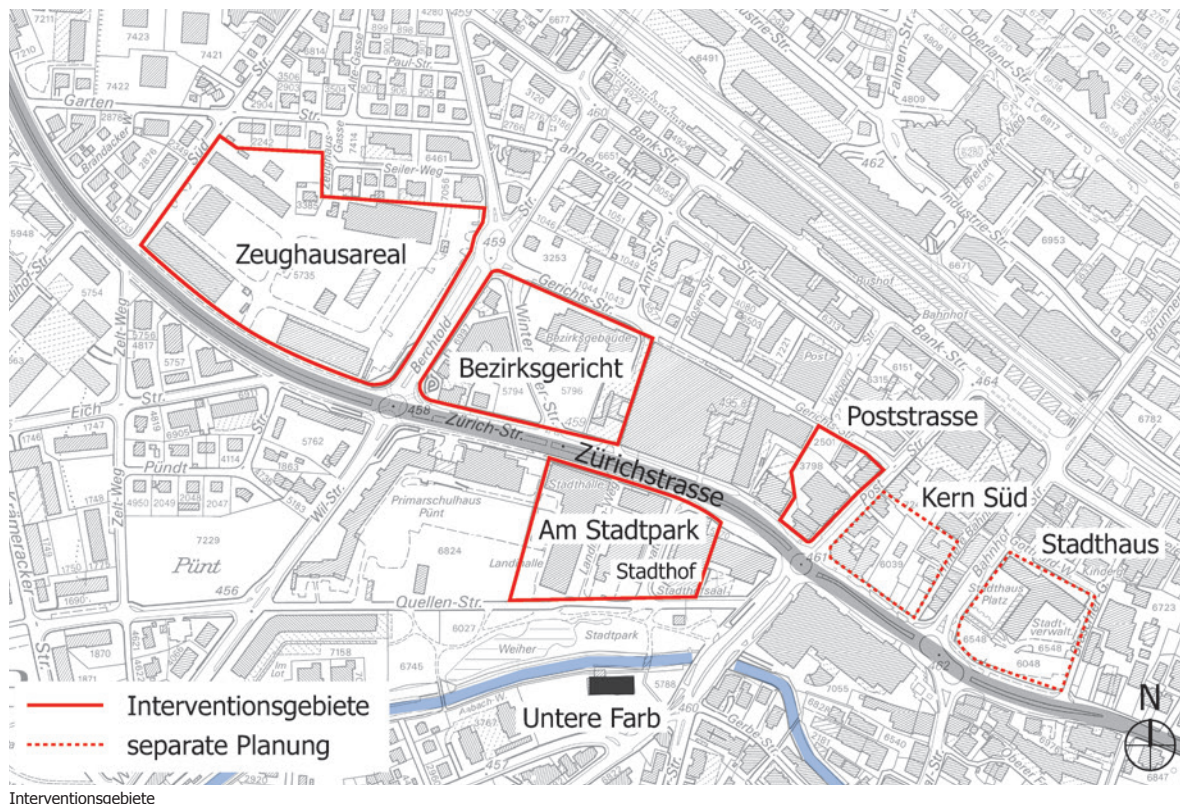
A. Synthese

Dieser Bericht ist die Auslegeordnung eines im Frühjahr 2011 durchgeführten kooperativen Stadtentwicklungsprozesses für das Zentrum von Uster mit Vertiefungen beim Stadthofsaal und Zeughausareal.

1. Strategie

Die nachfolgenden pragmatischen Aussagen bringen die wesentlichen Resultate der Testplanung zur Geltung. Sie wurden durch den Stadtrat Uster eingehend beraten. Die strategischen Schwerpunkte werden mit diesen Zielfestlegungen ergänzt. Die Massnahmenplanung des Stadtrates wird zur Erreichung dieser Zielsetzungen laufend angepasst:

- Uster wird Teil der «Glattalstadt» und kann dank bewusster Planung seine Identität stärken.
- Aufgrund des Entwicklungspotenzials und der Vorgaben des kantonalen Richtplanes besteht die historische Chance, das Zentrum von Uster in einem grösseren Massstab neu zu positionieren und das Wachstum über Korridore Richtung Westen zu kanalisieren.
- Ein klares Bekenntnis zum angestrebten Nutzungspotenzial im Zentrum schafft für Gewerbe, Kultur, Investoren und Öffentlichkeit Klarheit und Zuverlässigkeit.
- Rückgrat der Zentrumsentwicklung ist die Zürichstrasse, welche die verschiedenen Interventionsgebiete direkt erschliesst und zudem Raum für die Anbindung an die Glattalbahn sichert.
- Dank der Testplanung über das gesamte Zentrum von Uster hat sich das Feld für die Zentrumsentwicklung weit geöffnet. Die Nutzung des im Jahr 2005 erworbenen Stadthofes steht in einem neuen städtebaulichen Kontext.
- Die Testplanung zeigt auf, dass verschiedene Fakten für das Zeughausareal als Standort für ein neues Kultur- und eventuell Tagungszentrum sprechen (räumliche Ausdehnung des vorgesehenen Raumprogrammes, Bedrängung des Stadtparks, Anlieferung, nahtloser Übergang der kulturellen Nutzung, tieferer Landpreis usw.). Die bestehenden inventarisierten Zeughausbauten bieten optimale Voraussetzungen für den Qbus und andere Kulturnutzungen. Die Kultur trägt zur Stärkung des Zeughausareals und zur Belebung des angestrebten Kulturplatzes bei und leistet einen wesentlichen Beitrag für die angestrebte Mischnutzung im Quartier.
- Mit verschiedenen Gestaltungsplänen werden für die einzelnen Interventionsgebiete die gewünschte Nutzung und städtebauliche Dichte ermöglicht.



2. Antworten auf Fragen zum Planungsprozesses

Welches ist der optimale Standort für das Kultur- (und allenfalls Tagungs-)zentrum?

Betreffend Standort für das Kultur- und Tagungszentrum ist ein Konsens dahingehend festzustellen, dass das Raumprogramm auf dem Zeughausareal realisiert werden soll.

Die Testplanung hat gezeigt, dass das Raumprogramm im Stadthof nicht befriedigend untergebracht werden kann. Sowohl ein Umbau als auch eine Erweiterung würde das Inventarobjekt strapazieren. Zudem würde die Flexibilität reduziert werden und Synergien könnten nicht genutzt werden. Zusätzliche Probleme stellen die Erschliessung und Anlieferung dar, welche über die Theater- und Quellenstrasse erfolgen müssten. Ein neues Kultur- und Tagungszentrum würde grossen Druck auf den Stadtpark ausüben, was die schon heute sehr gut belegte Parkanlage überfordern könnte. Zwar ging man im Jahr 2005 beim Kauf des Stadthofes für 3 Mio. Franken davon aus, dass dieser erneuert wird. Mit dem Erwerb des Zeughausareals hat sich aber die Ausgangslage verändert. Die Standortfrage steht heute in einem neuen Kontext.

Eine Verlegung der Kultur auf das Zeughausareal würde das gesamte Gebiet stärken, da es auf eine Ergänzungsnutzung angewiesen ist. Im Gegenzug könnte das Wertschöpfungspotenzial des Stadthofes für die nötigen Investitionen auf dem Zeughausareal genutzt werden. Zudem könnte die Kultur vom günstigen Landpreis des Zeughausareals profitieren. Die Übergangslösung für den Kulturbetrieb wäre einfach zu regeln. Die unterschiedlichen Kulturangebote können eventuell zusammen mit einem Tagungszentrum auf dem Zeughausareal zentriert werden.

Was ist die Alternativnutzung für den Stadthof?

Anstelle des Stadthofsaaes soll als Alternativnutzung eine kleinteilige, kommerzielle Nutzung im Erdgeschoss und eine gemischte Nutzung mit Dienstleistungen und Wohnen in den Obergeschossen angestrebt werden. Ein Grossverteiler (Magnet) steht indes nicht zur Diskussion, da auch hier Probleme mit der Erschliessung, und insbesondere mit der Anlieferung, entstehen würden. Die Ansiedlung eines weiteren Grossvertailers würde vielmehr Sinn auf dem Gebiet Bezirksgericht machen.

Heikel ist die Bezeichnung des Stadthofes im kommunalen Inventar. Dies birgt eine politische Ungewissheit. Es ist daher anzustreben, das Objekt aus dem Inventar zu entlassen. Ein Übergangsszenario soll aufzeigen, was und wie viel in den nächsten Jahren noch in den Stadthof investiert werden soll.

Das Gebiet zwischen Stadtpark und Zürichstrasse muss in einem Gesamtkontext mit den drei Baufeldern Schulareal Pünt, Moser Bau Immobilien AG und Stadthof betrachtet werden. Die übergeordnete Idee ist eine zusätzliche Ausdehnung des Stadtparks und konzentrierte Bebauung an der Zürichstrasse. Über das Gebiet «Am Stadtpark» ist eine separate Gebietsentwicklung mit nachfolgenden Zielen durchzuführen:

- Der Stadt ist eine entsprechende Grundlage zu schaffen, damit der Stadthof einer neuen Nutzung zugeführt werden kann. Die dank neuer Nutzung voraussichtliche Wertschöpfung könnte dann in das Kulturzentrum Zeughausareal reinvestiert werden.
- Der Moser Bau Immobilien AG ist eine konsolidierte Situation für eine eigenständige Überbauung zu ermöglichen.
- Der Primarschule sind langfristige Entwicklungsperspektiven für zusätzlichen Schulraum auf dem Areal Pünt zu sichern.

Auch über den Fortbestand oder die Verlegung der Landihalle soll zu diesem Zeitpunkt offen diskutiert werden. Den räumlichen Vorteilen steht eine Lücke des Nutzungsangebotes gegenüber.

Wie soll die Untere Farb in Zukunft genutzt werden?

Die Liegenschaft Untere Farb ist ein kommunales Schutzobjekt und ein wichtiger Bestandteil der Industrielandschaft entlang des Aabachs. Die Substanz dieses Zeitzegen ist sorgfältig und fachgerecht zu renovieren. Ergänzend soll eine extensive Nutzung gesucht werden, welche mit der Substanz kompatibel ist. Mut zur Leere und Sorgfalt bei der Wahl der Nutzung ist gefragt, da im Umfeld bereits sehr viel passiert. Ziel soll sein, mit möglichst wenig Investitionen möglichst viel Substanz zu erhalten. Die Umgebung indes könnte optimaler in die Gestaltung des Stadtparks einbezogen werden.

Wie soll das Zeughausareal in Zukunft genutzt werden?

Auf dem Zeughausareal soll ein neues Kultur- und eventuell Tagungszentrum erstellt werden. Unterschiedliche Kulturansprüche sollen sich etablieren, ohne sich zu konkurrenzieren. Nicht vergessen werden dürfen diejenigen Nutzungen, deren Ansprüche in einem Kulturzentrum nicht befriedigt werden. Den bestehenden Zeughäusern kommt dabei ein grosser Stellenwert zu. Hier kann optimal ein differenziertes Angebot für verschiedene Kultursparten geboten werden. Den Umfang der Angebote gilt es in einer späteren Phase noch auszuloten.

Auf dem Arealteil der armasuisse Immobilien ist nur eine gemischte Nutzung denkbar. Das gehobene Wohnsegment steht dabei nicht im Vordergrund, da durch die Ansiedlung von Mischkultur mit Lärmimmissionen gerechnet werden muss. Personen, die am Kultur- und Stadtleben interessiert sind, werden hier ein optimales Lebensumfeld finden. Die armasuisse Immobilien strebt unter Berücksichtigung der Anliegen der Stadt eine optimale Quartierentwicklung an.

Muss auf die bestehenden Zeughausbauten Rücksicht genommen werden?

Bei den Zeughausbauten handelt es sich um inventarisierte Objekte. Wichtig ist, dass die Geschichte des Ortes weitergeschrieben wird und die Spuren des Zeughausareals auch in Zukunft erkennbar bleiben. Die beiden Planungsteams haben unterschiedliche Ansätze aufgezeigt. Wird eine erhöhte Dichte angestrebt, muss entweder in die Höhe gebaut werden oder es wird mit den Zeughäusern interagiert. Steht der Platz im Zentrum, so müssen die Ränder befestigt werden. Die Dichte mit einer Ausnützungsziffer von 150 % erscheint in der vorliegenden Situation als städtebaulich verträglich. Die Durchlässigkeit und Anbindung des Zeughausareals an die angrenzenden Quartiere sind weitere Herausforderungen. Dabei ist auch ein städtebaulicher Bruch denkbar, da davon ausgegangen wird, dass sich auch die Nachbarquartiere verändern werden.

Braucht die Stadt Uster zusätzliche öffentliche Räume?

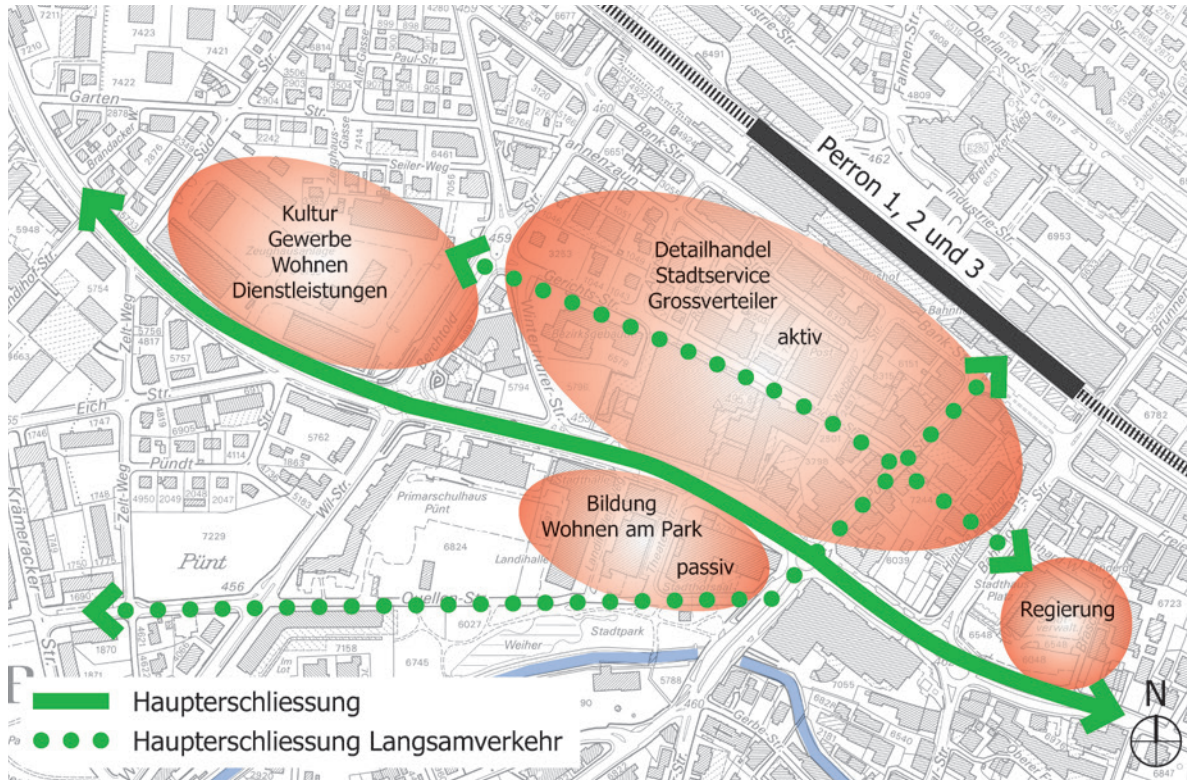
Diese Frage wird eindeutig mit Ja beantwortet. Bei einer erhöhten Dichte erhöht sich auch der Bedarf an öffentlichen Flächen. Die in den Modellen dargestellte Ausnützung von 150 % ist für das Zentrum von Uster angebracht. Neben dem Stadthausplatz erscheint der vorgeschlagene Gerichtsplatz als Neuentdeckung und soll weiterverfolgt werden. Im Gebiet «Am Stadtpark» steht die Stärkung des Stadtparks im Vordergrund. Der Kulturplatz auf dem Zeughausareal ist noch nicht entschieden und steht in direktem Zusammenhang mit der Nutzung und der städtebaulichen Weiterentwicklung.

Braucht es Hochhäuser im Zentrum von Uster?

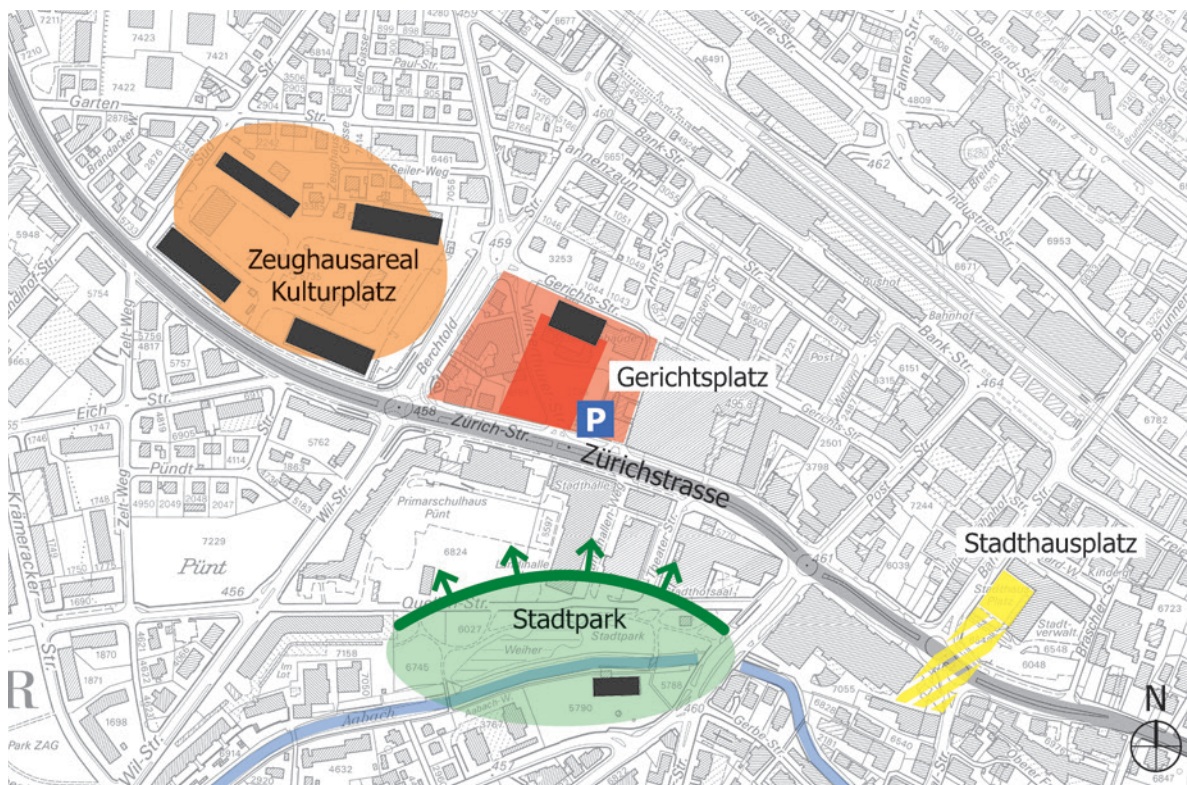
Der «Leuchtturm» ist der öffentliche Raum; Hochhäuser sind nur ein Zeichen von hoher Dichte. Die zukünftigen Bauten im Zentrum von Uster sollen sich an der Höhe der bestehenden Bauten (Post, Kern Nord usw.) orientieren, wobei mit höheren Bauten städtebauliche Bezüge verstärkt werden können.

Wie soll sich die Stadt Uster in Zukunft städtebaulich positionieren?

Uster würde Teil der «Glattalstadt». Die Zentrumsentwicklung wird auf diese Gegebenheit ausgerichtet. Dadurch bietet sich der Stadt Uster die Chance, sich als «Kopf» der «Glattalstadt» zu positionieren. Dies ist aufgrund des noch vorhandenen Potenzials der freien resp. ungenutzten Grundstücke eine historische Chance. Bedingung dafür ist jedoch eine hohe Dichte im Zentrum sowie die Festigung der Siedlungsgrenzen. Eine zweite Verbindung ins Glattal mit dem öffentlichen Verkehr (Verlängerung der Glattalbahn bis Uster) würde die steigenden Mobilitätsbedürfnisse befriedigen (Zeithorizont 2050).



Nutzungspotenzial



Städtebauliche Eckpfeiler

B. Einleitung

1. Ausgangslage

Das eidgenössische Zeughaus im Zentrum von Uster wird militärisch nicht mehr genutzt. Das insgesamt rund 26 000 m² grosse Grundstück gehört der armasuisse Immobilien (Beschaffungs- und Technologiezentrum des Eidgenössischen Departements für Verteidigung, Bevölkerungsschutz und Sport, VBS). Dank der zentralen Lage unweit des Bahnhofs hat das Areal eine grosse Bedeutung für die Stadtentwicklung. Gross ist auch das Interesse vieler Personen und Gruppierungen an der Entwicklung dieses Areals. Um die verschiedenen Interessen kennenzulernen, führte der Stadtrat Uster im April 2005 direkt auf dem Zeughausgelände ein Stadtentwicklungsgespräch «Neue Nutzung Zeughausareal Uster» mit anschliessender Diskussion in Gruppen durch.

Die armasuisse Immobilien erklärte sich bereit, der Stadt Uster die Hälfte des Areals zu verkaufen und gemeinsam mit der Stadt die andere Hälfte zu entwickeln.

Da der Stadtrat an der Entwicklung des Zeughausareals zu einem städtebaulich attraktiven Zentrum sehr interessiert ist, legte er dem Gemeinderat ein Grundsatzpapier («Fünf-Phasen-Plan») zur Beschlussfassung vor. Der «Fünf-Phasen-Plan» zeigt auf, wie das gesamte Zeughausareal in fünf Schritten entwickelt werden könnte. Der Gemeinderat diskutierte den Antrag des Stadtrates und stimmte an seiner Sitzung vom 9. Februar 2009 diesem städtebaulichen Entwicklungskonzept mit 31 : 2 Stimmen zu.

Gegen diesen Gemeinderatsbeschluss ergriff ein Komitee das Volksreferendum. Am 27. September 2009 genehmigten die Stimmberechtigten der Stadt Uster das städtebauliche Entwicklungskonzept «Zeughausareal Zentrum», Uster. Kernpunkt war der «Fünf-Phasen-Plan».

2. Fünf-Phasen-Plan

Der «Fünf-Phasen-Plan» sieht folgende Planungs- und Entscheidungsprozesse vor:



Am 4. Oktober 2010 ermächtigte der Gemeinderat Uster den Stadtrat, das Kaufrecht über die Hälfte des Zeughausareals auszuüben. Dadurch kann die Stadt Uster innert 10 Jahren zu einem beliebigen Zeitpunkt die Hälfte des Zeughausareals zu einem bereits fixierten Preis von 4 770 000 Franken kaufen. Die Stadt Uster und die armasuisse Immobilien sind dadurch gleichwertige Partner und haben mit einer Planungsvereinbarung beschlossen, das Zeughausareal Zentrum Uster gemeinsam zu entwickeln. In der Folge wurde eine Testplanung (Phase 2) durchgeführt. Ziel der Testplanung war ein Nutzungskonzept, welches dem Gemeinderat Uster zur Beschlussfassung unterbreitet werden kann.

Sobald Konsens über die anzustrebende Nutzung besteht, kann in der Phase 3 ein Wettbewerb durchgeführt werden, dessen Resultate in der Phase 4 mittels Gestaltungsplan planungsrechtlich gesichert und in der Phase 5 baulich vollzogen wird.

C. Verfahren

1. Zielsetzung

Im Brennpunkt der Testplanung stand die Entwicklung des Zentrums von Uster im Allgemeinen und die Gebietsentwicklung des Zeughausareals im Speziellen.

Insbesondere wurden Antworten auf die nachfolgenden Fragen gesucht:

- Wie soll das Zeughausareal in Zukunft genutzt werden?
- Soll auf dem Zeughausareal ein neues Kultur- und Tagungszentrum auf der Basis des mit Stadtratsbeschluss vom 5. März 2008 festgesetzten Nutzungs- und Raumprogramms realisiert werden oder soll der Stadthofsaal am heutigen Standort saniert oder mit einem Neubau ersetzt werden?
- Welche Nutzungsvorstellung hat die armasuisse Immobilien als Eigentümerin auf dem ihr zustehenden Landteil?
- Wie sieht der Umgang mit den heute bestehenden Bauten aus und was für Auswirkungen haben das kommunale Inventar der Denkmalschutzobjekte betreffend Stadthof und das Hochbauinventar des Bundes (HOBIM) betreffend Zeughausbauten?

Nur wenn diese Fragen geklärt und politisch sanktioniert worden sind, kann die Phase 3 ernsthaft angegangen werden.

Damit dem Gemeinderat optimale Entscheidungsgrundlagen zur Verfügung stehen, wurden in einem Parallelverfahren Machbarkeitsstudien erarbeitet. Die Erkenntnisse dieses Planungsprozesses sind in diesem Synthesebericht zusammengefasst.

Die hohe Komplexität der Aufgabenstellung und das grosse öffentliche Interesse erfordern ein kooperatives Planungsverfahren. Mit dem durchgeführten Testplanungsverfahren wurden Ideen und Lösungsansätze auf breiter Basis geprüft und diskutiert.

Generell geht es um die Entwicklung des Zentrums von Uster. Im Fokus der Arbeiten standen das Zeughausareal Zentrum mit einer Fläche von rund 26 000 m² und der Stadthof samt Stadtpark und Untere Farb. Dabei wurde der Betrachtungsperimeter auf der Basis gegenseitiger Absprachen mit den jeweiligen Grundeigentümern auch auf das an den Stadthof angrenzende Grundstück Kat.-Nr. B6024, die Gebiete Bezirksgericht und Poststrasse (Jelmoli-Parkplatz) sowie das Stadthaus ausgedehnt.

2. Durchführung

Veranstalterin der Testplanung war die armasuisse Immobilien zusammen mit der Stadt Uster, vertreten durch das Geschäftsfeld Stadtraum und Natur. Basis für die Zusammenarbeit bildete die Planungsvereinbarung vom 28. April 2010.

Mit von der Partie war auch die Grundeigentümerin des Grundstückes Kat.-Nr. B6024, Moser Bau Immobilien AG, Zug. Basis für die Zusammenarbeit bildete die Planungsvereinbarung vom 27. Januar 2011.

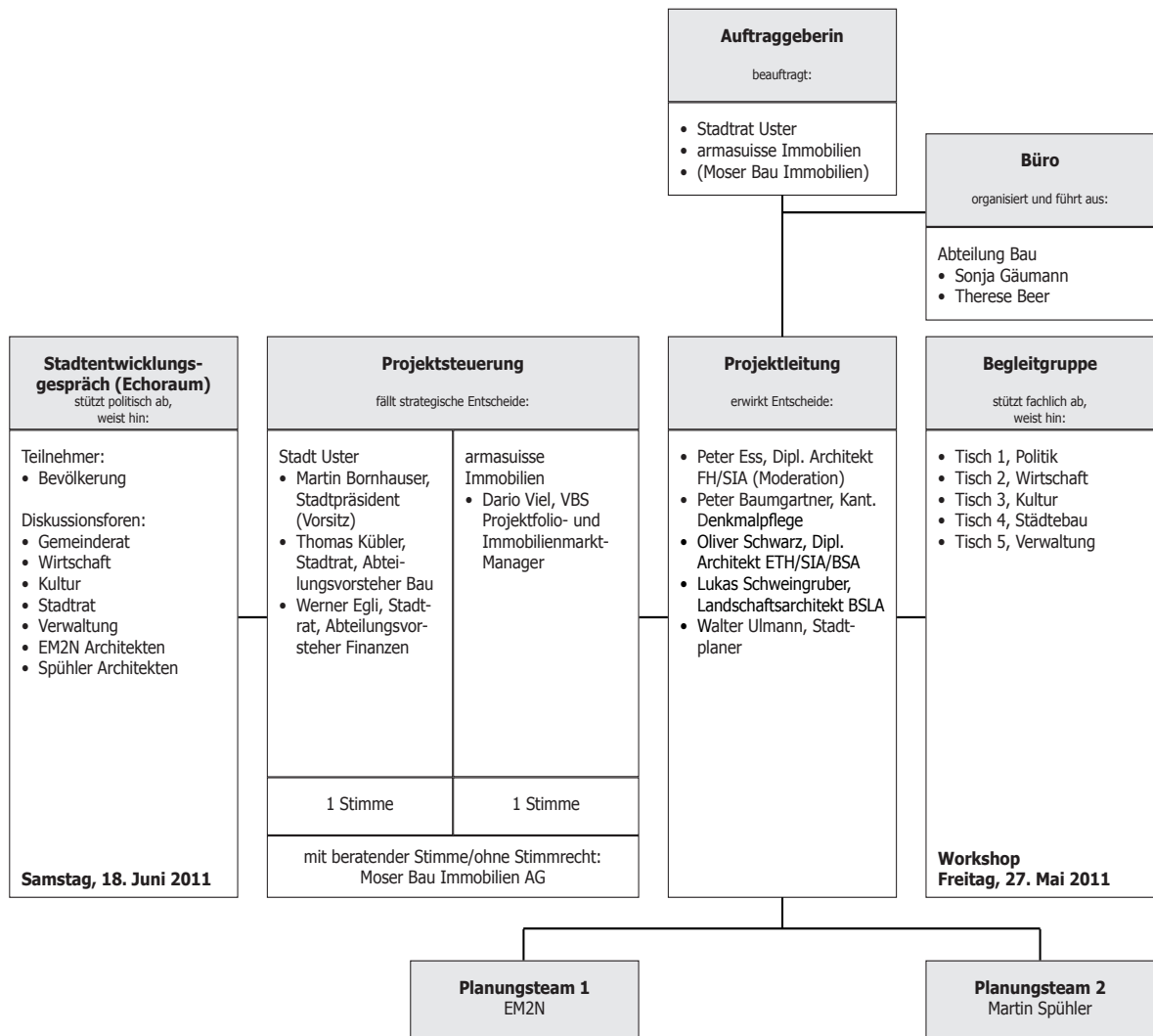
Die Auftragserteilung erfolgte mit Stadtratsbeschluss Nr. 508 vom 14. Dezember 2010 in Absprache mit der armasuisse Immobilien.

Folgende zwei Büros wurden beauftragt:

- EM2N, Mathias Müller, Daniel Niggli, Architekten AG, ETH SIA BSA, Josefstrasse 92, 8005 Zürich
- Martin Spühler Architekten AG, Sihlramtsstrasse 10, 8001 Zürich

3. Projektorganisation

Das nachfolgende Schema zeigt die Projektorganisation der Testplanung:



3.1. Projektsteuerung

Die Projektsteuerung fällt im Verfahren die strategischen Entscheide. Das Gremium setzte sich aus Vertretern der Stadt Uster sowie der armasuisse Immobilien zusammen. Die Modalitäten wurden in der Planungsvereinbarung vom 28. April 2010 geregelt. Mit von der Partie (ohne Stimmrecht) war die Moser Bau Immobilien AG, Zug. Die Projektsteuerung diskutierte die einzelnen Projektschritte, sanktionierte die Vertiefungsvorgaben für die Planungsteams und bestimmte die Inhalte des Syntheseberichts.

3.2. Projektleitung

Die Projektleitung war der «Motor» der Testplanung. Sie erwirkte die nötigen Entscheide, leitete und moderierte das Verfahren und stützte fachlich ab.

3.3. Begleitgruppe

Die Begleitgruppe wies auf Probleme in ihrem Sachbereich hin und stützte die Arbeiten ab. Die Begleitgruppe wurde anlässlich des Workshops auf die fünf Tische Politik, Wirtschaft, Kultur, Städtebau und Verwaltung aufgeteilt und setzte sich wie folgt zusammen:

Tisch 1, Politik

- Bruno Modolo, SVP/EDU-Fraktion
- Balthasar Thalman, SP-Fraktion
- Rudolf Locher, FDP/JFU/CVP-Fraktion
- Ursi Räuftlin, Grünliberale-/EVP-Fraktion
- Thomas Wüthrich, Grüne-Fraktion

Tisch 2, Wirtschaft

- Peter Bühler, Präsident Verein Wirtschaftsforum Uster
- Reinhard Giger, Vize-Präsident Verein Wirtschaftsforum Uster
- Eric Köchli, Präsident Gewerbeverband Uster
- Giuseppe Biacchi, Vize-Präsident Gewerbeverband Uster

Tisch 3, Kultur

Mitglieder Kulturkommission:

- Gianni Arena, Dipl. Vorsorge- und Finanzberater
- Marco Brunner, Immobilienfachmann
- Ursula D'Aloia
- Isabelle Köppli
- Werner Reichle, Architekt

Tisch 4, Städtebau

Mitglieder Stadtbildkommission:

- Rita Illien, Landschaftsarchitektin
- Thomas Schregenberger, Architekt
- Martin Stampfli, Architekt
- Stefan Reimann, Leiter Hochbau und Vermessung
- Edith Stoll, Architektin

Tisch 5, Verwaltung

- Hansjörg Baumberger, Stadtschreiber
- Roland Boss, Kulturbeauftragter
- Thomas Bornhauser, Leiter Liegenschaften
- Andreas Frei, Stadttingenieur
- Jörg Ganster, Leiter Abteilung Sicherheit

3.4. Stadtentwicklungsgespräch (Echoraum)

Am Stadtentwicklungsgespräch wurden die Konzepte mit der interessierten Bevölkerung diskutiert. Dazu wurden verschiedene Diskussionsforen gebildet. Folgende Personen stellten sich der Diskussion mit der Bevölkerung:

Gemeinderat

- Bruno Modolo, SVP/EDU-Fraktion
- Balthasar Thalmann, SP-Fraktion
- Rudolf Locher, FDP/JFU/CVP-Fraktion
- Ursi Räuftlin, Grünliberale-/EVP-Fraktion
- Thomas Wüthrich, Grüne-Fraktion

Wirtschaft

- Reinhard Giger, Vize-Präsident Verein Wirtschaftsforum Uster
- Sonja Rütimann, Verein Wirtschaftsforum Uster
- Daniel Dietrich, Verein Wirtschaftsforum Uster
- Eric Köchli, Präsident Gewerbeverband Uster
- Giuseppe Biacchi, Vize-Präsident Gewerbeverband Uster
- Thomas Altenburger

Kultur

Mitglieder Kulturkommission:

- Gianni Arena, Dipl. Vorsorge- und Finanzberater
- Marco Brunner, Immobilienfachmann
- Isabelle Köpfl

Stadtrat

- Martin Bornhauser, Stadtpräsident
- Werner Egli, Stadtrat, Abteilungsvorsteher Finanzen
- Thomas Kübler, Stadtrat, Abteilungsvorsteher Bau
- Barbara Thalmann Stammbach, Stadträtin, Abteilungsvorsteherin Soziales

Verwaltung

- Hansjörg Baumberger, Stadtschreiber
- Walter Ulmann, Stadtplaner

EM2N Architekten

- Daniel Niggli
- Fabian Hörmann
- Duarte Brito

Spühler Architekten

- Martin Spühler
- Peter Trachsler

4. Ablauf

4.1. Startsitung

Die Startsitung fand am Montag, 4. April 2011, um 14 Uhr im Zeughaus Uster statt. An der Startsitung wurden den Planungsteams das Verfahren und die Aufgabenstellung erläutert und die Unterlagen ausgehändigt. Anschliessend erfolgte eine Besichtigung vor Ort.

4.2. Werkstatt

Das Werkstattgespräch fand am Montag, 9. Mai 2011, von 8–12 Uhr im Zeughaus Uster statt. Die Planungsteams präsentierten der Projektsteuerung und der Projektleitung ihre ersten konzeptionellen Überlegungen bezüglich Zentrum Uster und im Besonderen der Vertiefungsgebiete. Die Aufgabenstellung wurde vertieft diskutiert und ergänzende Bearbeitungsschwerpunkte wurden aufgedeckt sowie Inhalt und Umfang des Workshops festgelegt.

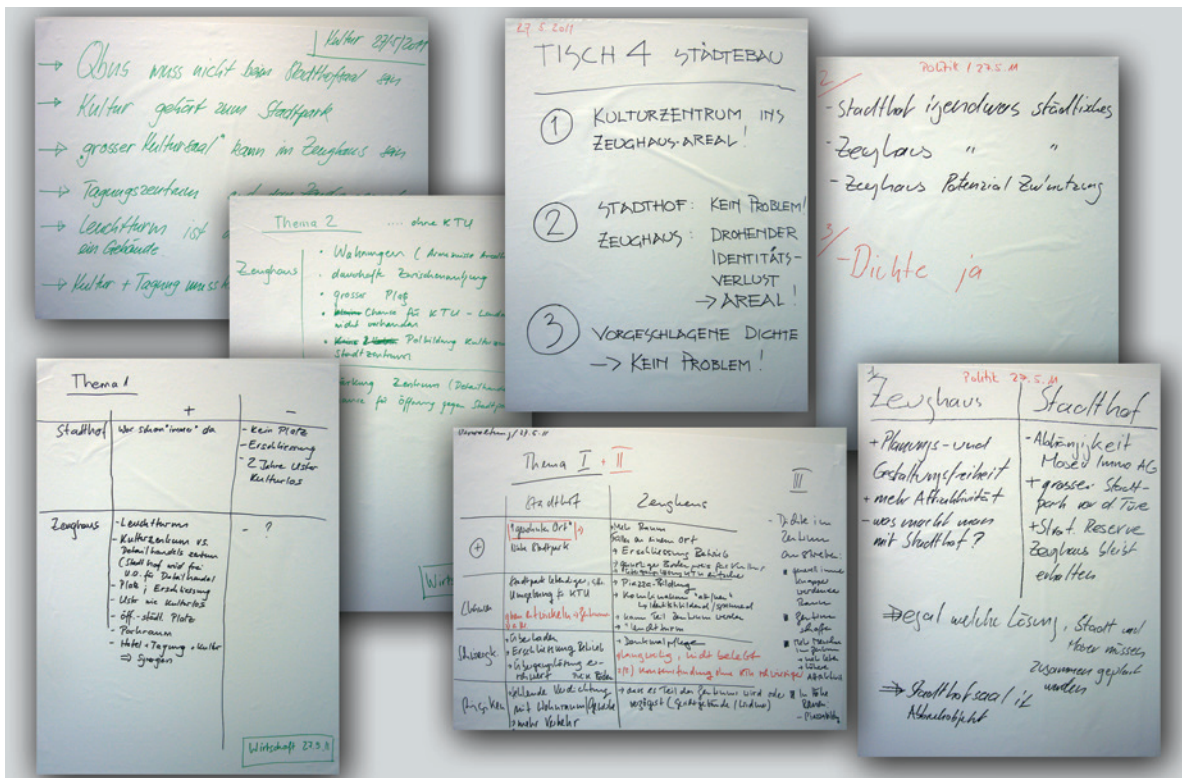
4.3. Workshop

Der Workshop fand am Freitag, 27. Mai 2011, von 15–19 Uhr im Zeughaus Uster statt.

Die beiden Planungsteams präsentierten der Begleitgruppe die Resultate der bisherigen Testplanung. Anschliessend erfolgte eine Diskussion an den verschiedenen Tischen. Folgende drei Themenschwerpunkte wurden diskutiert:

- Soll das Kultur- (und allenfalls Tagungs-)zentrum am Standort Stadthof oder Zeughausareal entwickelt werden?
- Was ist die Bedeutung und die Funktion des Standortes Stadthof oder Zeughausareal ohne Kultur- und Tagungszentrum?
- Welche städtebauliche Dichte wird die Stadt Uster in Zukunft prägen?

Die Resultate aus den Diskussionen wurden im Plenum vorgetragen. Im Anschluss wurden die verschiedenen Voten zusammengefasst. Es bestand weitgehend Einigkeit darüber, dass das Kulturzentrum auf dem Zeughausareal angesiedelt werden soll. Auch die von den Architekten präsentierte Dichte stiess auf Zustimmung.



Workshop vom 27. Mai 2011

4.4. Stadtentwicklungsgespräch (Echoraum)

Am Samstag, 18. Juni 2011, von 9–11 Uhr fand im Gemeinderatssaal das Stadtentwicklungsgespräch (Echoraum) statt. Das Stadtentwicklungsgespräch diente dazu, die Aufgabenstellung und die fortgeschrittenen Konzeptideen der interessierten Öffentlichkeit vorzustellen und Anregungen einzuholen. Die Vorstellung der Projekte erfolgte durch die Planungsteams.

Über 100 Interessierte nahmen aktiv an der Veranstaltung teil. In den einzelnen Diskussionsforen hatte die Bevölkerung die Gelegenheit, mit den Vertretern von Politik, Wirtschaft, Kultur und Verwaltung sowie den Architekten zu diskutieren, Fragen zu stellen sowie Wünsche und Anregungen anzubringen. Die Resultate aus den Diskussionen wurden anschliessend im Plenum vorgetragen.

4.5. Abschlussveranstaltung

Am Dienstag, 12. Juli 2011, von 16–18 Uhr fand im Zeughaus Uster die Abschlussveranstaltung statt. Die Teams präsentierten das Schlussresultat. Die Projektsteuerung setzte die Eckpunkte für die Synthese und den Antrag an den Gemeinderat fest.



Stadtentwicklungsgespräch vom 18. Juni 2011

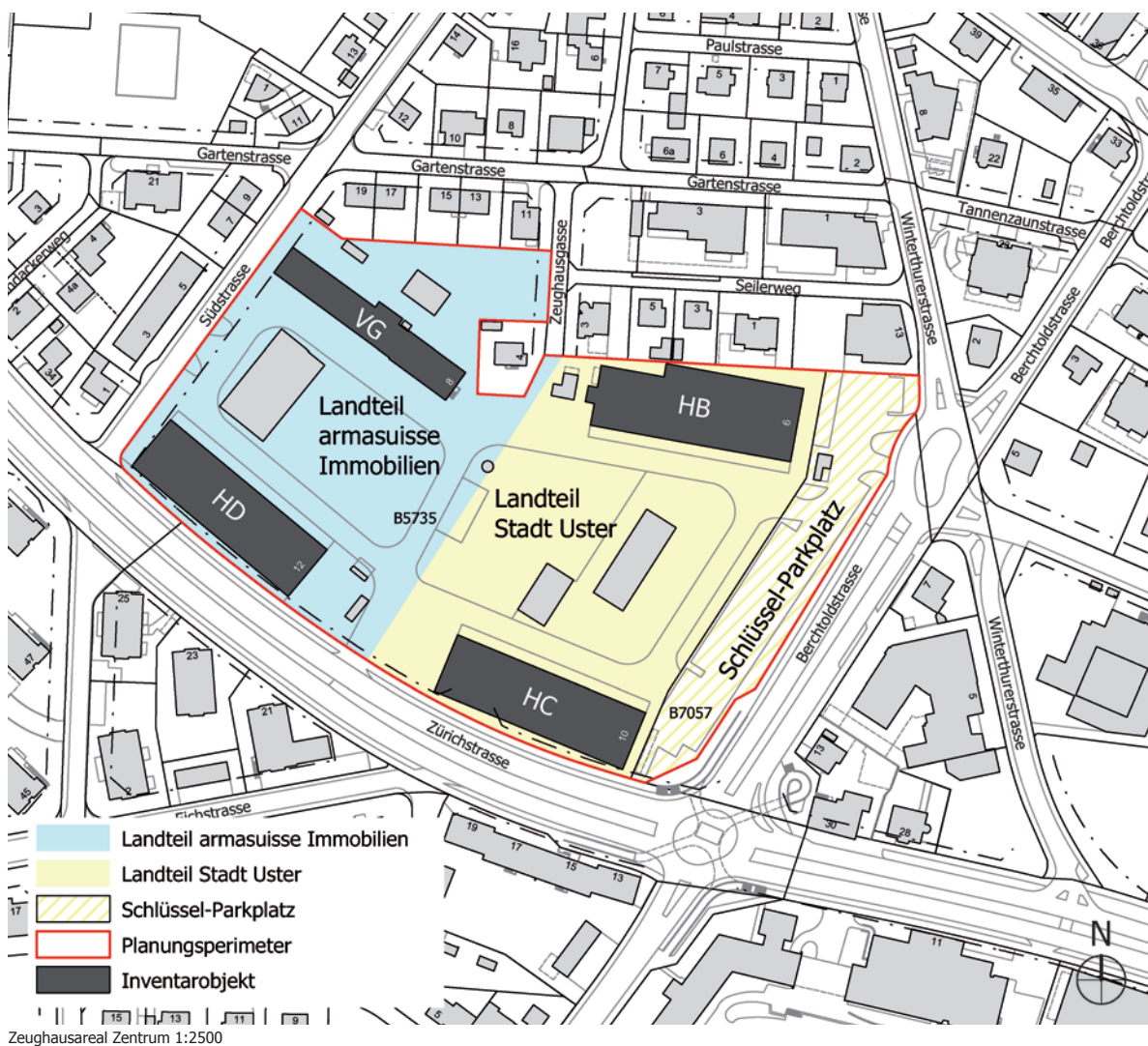
5. Aufgabenstellung

Die beiden Planungsschwerpunkte «Zeughausareal Zentrum» und «Stadthof» liegen an der Zürichstrasse und in Fusswegdistanz zum Bahnhof, also im Zentrum von Uster.

Es galt, in einer ersten Phase Überlegungen zum gesamten Zentrum von Uster im Allgemeinen und zu den beiden Planungsbrennpunkten im Besonderen zu machen.

5.1. Zeughausareal Zentrum

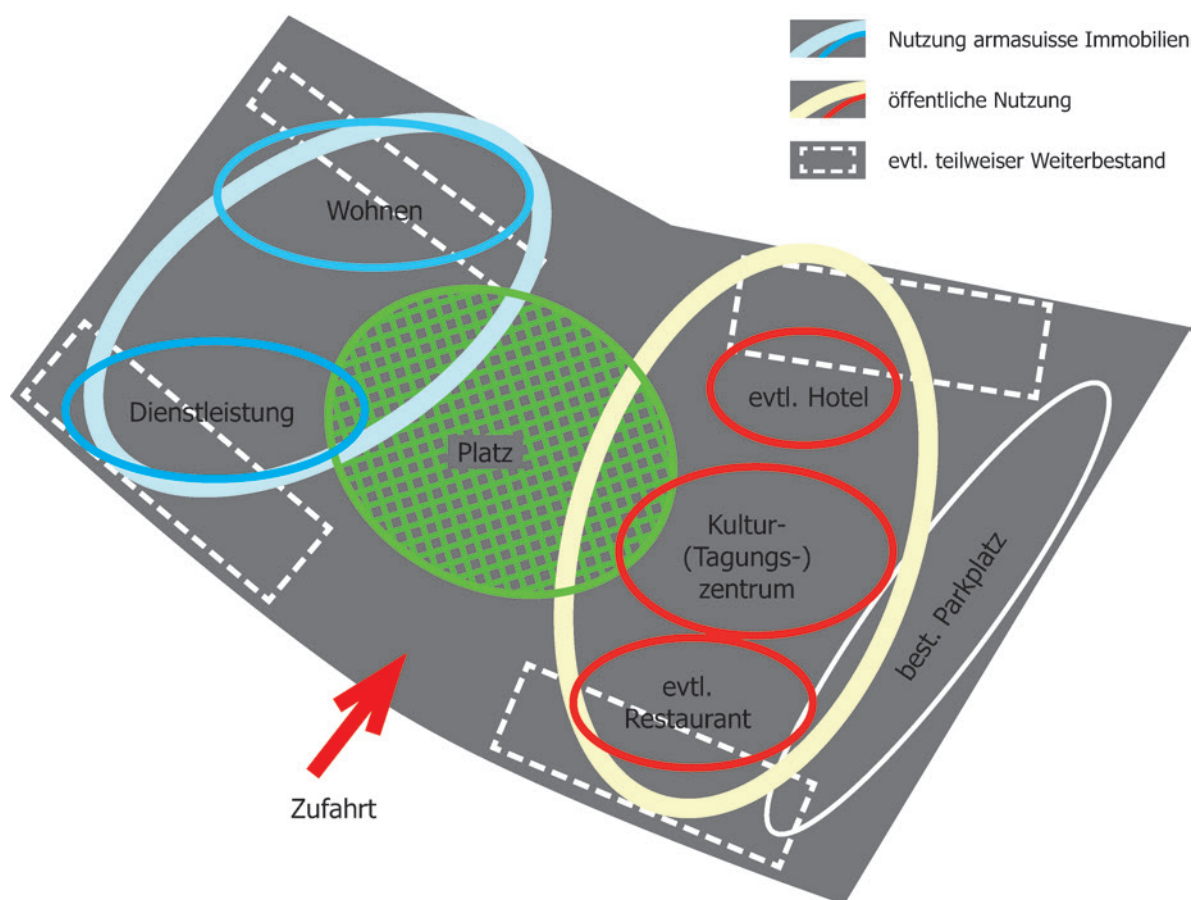
Das Grundstück Kat.-Nr. B5735 umfasst eine Fläche von 26 132 m². Die armasuisse Immobilien und die Stadt Uster treten als gleichwertige Partner mit einem Landanteil von je 50 % auf. Im Osten grenzt der «Schlüssel-Parkplatz» (Kat.-Nr. B7057) an das Zeughausareal. Er befindet sich im Eigentum der Stadt und umfasst eine Fläche von 3747 m². Beide Parzellen befinden sich in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen. Im Norden und Westen grenzen 3-geschos-sige Wohnzonen an das Areal. Die vier Hauptgebäude sind im Hochbauinventar des Bundes (HOBIM) eingetragen.



Das Zeughausareal soll in der Planungsphase 4 mit einem Gestaltungsplan, auf der Grundlage des Wettbewerbes der Phase 3, für eine massgeschneiderte Nutzung umgezont werden.

Für den westlichen Teil des Zeughausareals Zentrum gilt es, Nutzung und Nutzungsmass gemäss den Angaben der armasuisse Immobilien vorzusehen. Es sind dies Wohnen und Dienstleistungsnutzungen.

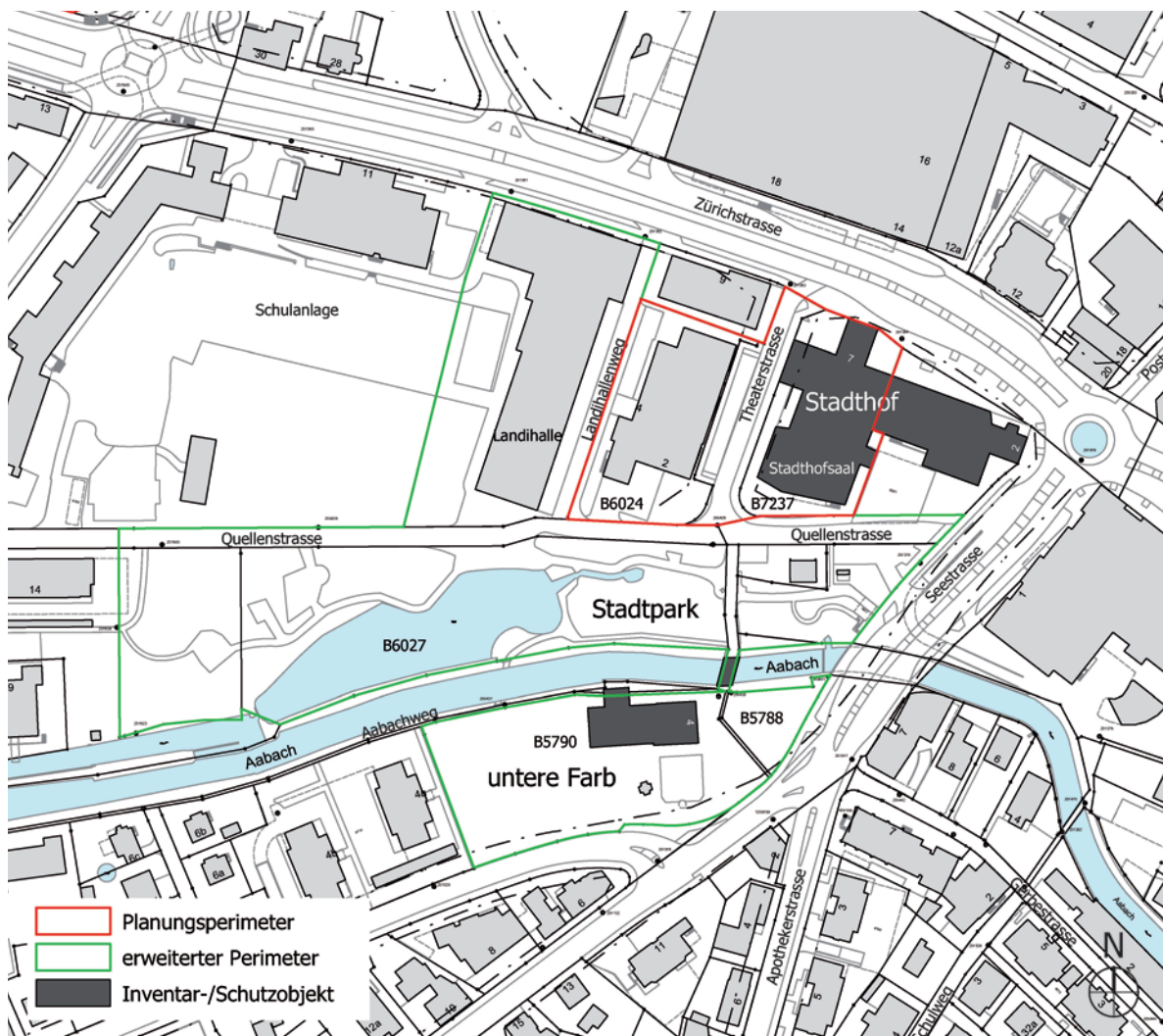
Für den östlichen Teil gilt es, die zukünftigen öffentlichen Nutzungen auszuloten. Insbesondere ist zu prüfen, ob ein Kultur- und Tagungszentrum gemäss dem vorgesehenen Raumprogramm realisiert werden kann.



5.2. Gebiet «Am Stadtpark»

Der Stadthof liegt zwischen Zürichstrasse und Stadtpark. Im Mai 2005 erwarb die Stadt einen Teil der Gesamtüberbauung Stadthof für 3 Mio. Franken. Das Gebäude umfasst neben dem Stadthofsaal auch Geschäfts- und Büroräume. Das Grundstück Kat.-Nr. B7237 befindet sich in der Zentrumszone Z5 und umfasst eine Fläche von 2518 m². In den erweiterten Perimeter kann auch der Stadtpark inkl. Quellenstrasse sowie das Grundstück Untere Farb und die Landihalle einbezogen werden. Die Neugestaltung des Stadtparks wurde Ende 2008 abgeschlossen. Beim Gebäude auf dem Grundstück Untere Farb (Kat.-Nr. B5790) handelt es sich um ein Schutzobjekt. Der Zonenplan sieht bei einer behutsamen Erweiterung der Unteren Farb die Gestaltungsplanpflicht vor. Klare Nutzungsvorstellungen für die Untere Farb bestehen nicht.

Das Grundstück Kat.-Nr. B6024 ist im Eigentum der Moser Bau Immobilien AG. Sie hat sich bereiterklärt, dass im Rahmen der Testplanung überprüft wird, ob der geforderte zusätzliche Saal, eine Variohalle sowie das Restaurant auf Teilen ihres Grundstückes untergebracht werden kann. Zusätzlich möchte die Moser Bau Immobilien AG die Nutzung für Büros und Wohnen nachgewiesen haben. Ein Hotel steht für die Moser Bau Immobilien AG nicht zur Diskussion.



Gebiet «Am Stadtpark» 1:2500

5.3. Kultur- und Tagungszentrum

Mit Beschluss vom 5. März 2008 setzte der Stadtrat das Nutzungs- und Raumprogramm für ein neues Kulturzentrum «Stadthof Uster» fest. Das Programm umfasst einen grossen Saal, eine Kleinkunsthöhne/Kino (Qbus) sowie Vereins- und Seminarräume. Weitere Nutzungen wie Restaurant und Hotel sind erwünscht, sie gehören jedoch nicht zu den Kernaufgaben der Stadt. Eine erste Überprüfung zeigte, dass das geforderte Raumprogramm nur schwer im bestehenden Volumen untergebracht werden kann. Die wesentlichen Mängel des bestehenden Stadthofsaals sind der versteckte Eingang von der Theaterstrasse her, die nicht optimale Akustik, die zu kleine Bühne sowie die fehlende Klimaanlage. Die Bühne benötigt mehr Breite und Tiefe. Eine Vergrösserung lassen die heutigen Platzverhältnisse jedoch kaum zu.

Das Wirtschaftsforum Uster brachte die Idee ein, auf dem Zeughausareal ein Kultur- und Tagungszentrum zu erstellen. Zusammen mit Michel Marti, Congress Consult, Basel, wurde der Bedarf für ein Tagungszentrum abgeklärt und der nötige zusätzliche Raumbedarf ermittelt. Vorgesehen ist ein zusätzlicher Saal, eine Variöhalle, ein Restaurant sowie ein Hotel mit 70 bis 100 Zimmern (siehe Nutzungs- und Raumprogramm Kapitel C.6.).

6. Nutzungs- und Raumprogramm

6.1. Öffentliche Nutzung

Das nachfolgende Nutzungs- und Raumprogramm für das Kulturzentrum wurde durch den Stadtrat mit Beschluss vom 5. März 2008 festgesetzt (gelb) und mit Nutzungen für ein Tagungszentrum (grün) erweitert. Das Raumprogramm war in der Testplanung nachzuweisen.

	Kulturzentrum Beschluss Stadtrat vom 5. März 2008 samt Ergänzungen M. Marti Kernaufgabe Stadt Uster			Tagungszentrum Ergänzung für Tagungszentrum privater Investor/private Investorin
	Anzahl	Fläche	Total	
Veranstaltungsbereich grosser Saal				
Saal			700 Plätze	
Bühne (Gesamtfläche)		160 m ²	versenkbar auf Saalebene	
Nutzfläche		110 m ²		
Bühnenbreite (ausfahrbar)		12 m		
Bühnentiefe		8 m		
Vorbühne		1,2 m		
Bühnennebenräume		80 m ²		
Zuschauerraum		450 m ²		
Ebenen		zwei	Galerie / Balkon zu prüfen in 2 oder 3 Räume	
unterteilbar		räumlich + akustisch		
weiteres			Saal hydraulisch zur Tribüne hochfahrbar mit Tageslicht und Klimatisierung	
Saalkolumen (Optimierung Akustik)		7000 m ³		
Total Saal				690 m ²
Foyerbereich				
Foyer / Ausstellung (unterteilbar)		450 m ²		
Besuchergarderobe		25 m ²	mobil im Foyer mobil im Foyer evtl.	
Bar		15 m ²		
Billettkasse		10 m ²		
Total Foyer				500 m ²
Einang		von Zürichstrasse		an Kulturfoyer angeschlossen
Saalooffice (inkl. Kühlräume)				150 m ²
Total Saalooffice				80 m ²
Nebenräume				
Künstlergarderoben				
Gruppengarderobe	2	30	60 m ²	Gruppengarderoben mit Dusche Einzelgarderoben mit Dusche
Einzelgarderobe	2	20	40 m ²	
WC	2	5	10 m ²	
Total Künstlergarderoben			110 m ²	
Saalebüro		15 m ²		Büro für KKV-Verwaltung
Sanitäreinrichtungen		85 m ²		
Personalgarderobe		10 m ²		
Tisch- und Stuhlmagazin		80 m ²		
Kulissendepot		30 m ²		
Gläsermagazin		15 m ²		
Foyernebenraum		15 m ²		
Entsorgung		5 m ²		
Lüftung, Heizung, Technik Office		90 m ²		
Sanitätsraum		10 m ²		
Total Nebenräume				465 m ²
Total Veranstaltungsbereich grosser Saal				1735 m²
Vereins- / Seminarräume / Variohalle				
Variohalle			aufteilbar in 5 Gruppenräume, als Foyererweiterung nutzbar	250 m ²
Saal für 200-250 Personen				aufteilbar in 4 Gruppenräume, als Foyererweiterung nutzbar auch als Bankettsaal nutzbar
Total Vereins- / Seminarräume / Variohalle				250 m²
Kleinkunstabühne / Kino (Qbus)				
Saal		150 Plätze	Saal hydraulisch zur Tribüne hochfahrbar?	
Bühne (Gesamtfläche)		60 m ²		
Nutzfläche		40 m ²		
Bühnenbreite		8 m		
Bühnentiefe		5 m		
Bühnennebenräume		15 m ²		
Zuschauerraum		140 m ²		
Ebenen		eine		
Saalköhe		min. 6 m		
Saalnebenraum (Technik)		20 m ²		
Total Saal				235 m ²
Foyer und Besuchergarderobe		40 m ²	kombinierbar mit grossem Foyer	
Bar		50 m ²		
Künstlergarderobe	1	20	20 m ²	
Sanitäranlagen		30 m ²		
Total Kleinkunstabühne				375 m²
Total				2360 m²
Weiteres				
Restaurant			Restaurant nein, falls Hotel gebaut wird	Restaurant/Cafeteria (Frühstücksraum Hotel)
Bar			Mobile Bar im Foyer	Hotelbar
Hotel				Hotel mit 70-100 Zimmern
Läden				zu diskutieren
Parking			Zentrum braucht Parkplätze auf dem Areal	Hotelparking

6.2. armasuisse Immobilien

Auf der Landfläche des Bundes war eine gemischte Nutzung (Wohnen und Dienstleistung) aufzuzeigen.

6.3. Moser Bau Immobilien AG

Die Eigentümerschaft der Parzelle Kat.-Nr. B6024 hat die Absicht, auf ihrem Grundstück eine Zentrumsüberbauung zu planen und diese in den nächsten 3–4 Jahren zu realisieren. Ab dem 1. Obergeschoss soll vorzugsweise Büronutzung und hochwertiges Wohnen angesiedelt werden.

Ein Zusammenbau mit dem Stadthofsaal ist grundsätzlich möglich. Die Zentrumsüberbauung Quellenstrasse sollte jedoch zeitlich losgelöst vom Kultur- und Tagungszentrum gebaut werden können.

6.4. Weitere Nutzungsvorstellungen

Für Volumenstudien in der ersten gesamthaften Betrachtung des Zentrums kann von den nachfolgend generell formulierten und noch nicht abschliessend abgestützten Nutzungsvorstellungen ausgegangen werden:

- Im Gebiet zwischen Illuster, Bankstrasse, Berchtoldstrasse und Zürichstrasse sind ein zweiter Grossverteiler im Erdgeschoss sowie Büroräumlichkeiten für die kantonale Verwaltung nachzuweisen. Die Winterthurerstrasse kann in diesem Teilabschnitt aufgehoben und als neuer städtischer Platz bereitgestellt werden.
- Ein öffentliches Parkhaus mit direktem Anschluss an die Zürichstrasse bildet die Voraussetzung für die Realisierung des fussgängerfreundlichen Zentrums.
- Das Stadthaus Uster soll erweitert werden. Es kann von einer Verdoppelung des heute bestehenden Volumens ausgegangen werden.
- Im Gebiet Poststrasse (Jelmoli-Parkplatz) sind Volumenstudien zwecks Auslotung des städtebauliche vertretbaren Nutzungsmasses erwünscht.

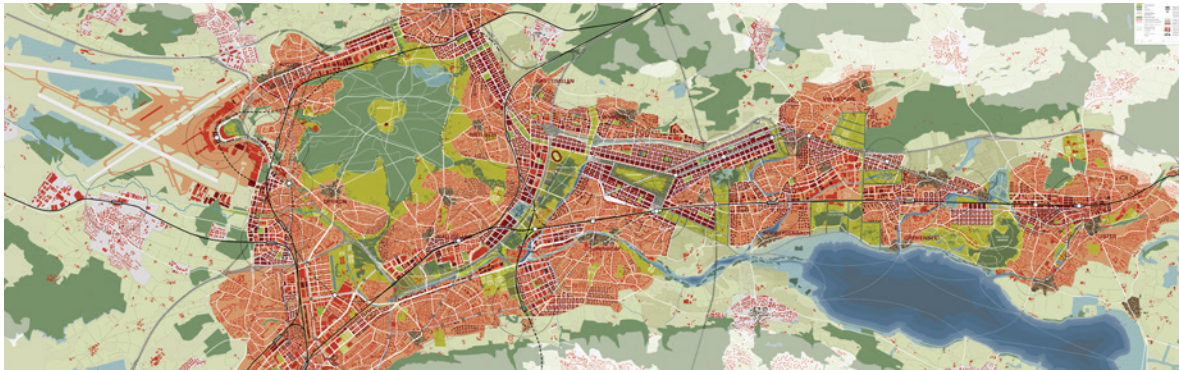
D. Resultate

1. Uster im regionalen Kontext

Uster hat sich in den letzten 50 Jahren sehr dynamisch entwickelt, die Einwohnerzahl hat sich sogar verdoppelt. Als Wohnstadt mit umfassendem Nutzungsmix ist Uster schon heute ein attraktiver Ort für seine Bewohner. Aufgrund der Lage am südöstlichen Ende des Glattals fungierte Uster bislang vor allem als Tor zum Oberland. Räumlich-funktional ist die Anbindung an den nordöstlichen Raum im Glattal bis hin zum Flughafen Kloten jedoch genauso bedeutend. In diesem Zusammenhang spielt Uster in der zukünftigen Entwicklung dieses enorm dynamischen Raums eine wichtige Rolle. Uster übernimmt für sich und das Umland vermehrt Zentrumsfunktionen und wird so zu einem integralen Teil dieses polyzentrisch geprägten Urbanisierungsraums. Ein wichtiger Schritt in diese Richtung ist die Schaffung eines attraktiveren und gegen Westen erweiterten Zentrums.



Blick von Wallisellen Richtung Uster, Architektengruppe Krokodil



Uster als Teil der Glattalstadt, Architektengruppe Krokodil

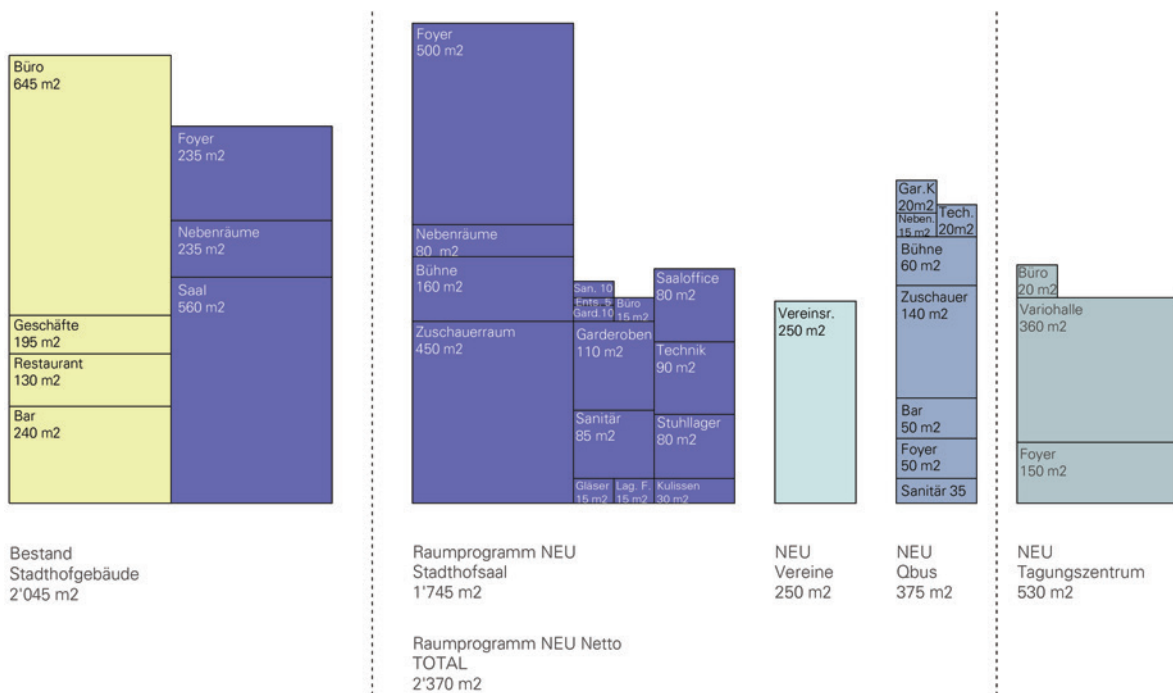
2. Variantenvergleich Stadthof, EM2N Architekten AG

Für die Realisierung des geforderten Raumprogrammes für das Kulturzentrum wurden verschiedene Varianten erarbeitet und einander gegenübergestellt.

Fazit:

Das gewünschte Programm kann nicht befriedigend im Bestand untergebracht werden. Sowohl ein Umbau als auch eine Erweiterung würden das Inventarobjekt tangieren.

Ein weiteres Problem stellt die Erschliessung des Kulturzentrums dar, welche über die Quellenstrasse erfolgen müsste und dadurch den Stadtpark belasten würde.



Raumprogramm bestehender Stadthof, neues Kulturzentrum, neues Tagungszentrum



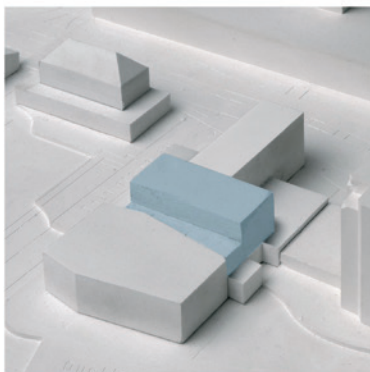
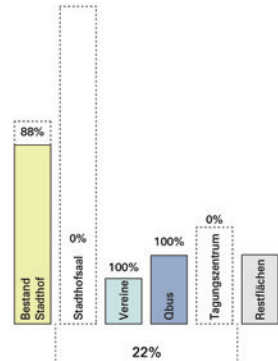
Umnutzung

Dichte 1.25

Raumprogramm:
Qbus, Vereins- und Seminarräume

Vorteile:
+ Erhalt Schutzwürdigkeit
+ Qbus als Einbau im Stadthofsaal

Nachteile:
- Anlieferung schwierig
- „Unternutzung“/Grosszügigkeit der Bestandsflächen



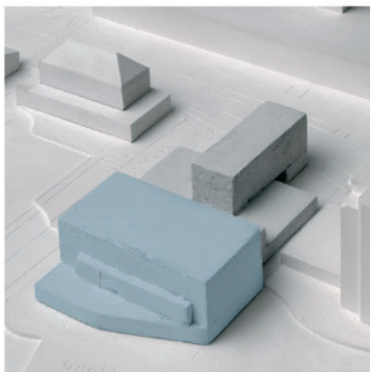
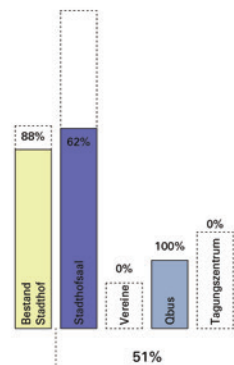
Anbau

Dichte 1.49

Raumprogramm:
Qbus, Stadthofsaal

Vorteile:

Nachteile:
- aufwändige Anpassungen Bestandsbauten
- Akustik Stadthofsaal weiterhin schlecht
- Anlieferung/Bühnenbereich weiter schwierig
- Qbus zu klein
- Wegfall Restaurant
- Schutzwürdigkeit durch Anbau fraglich



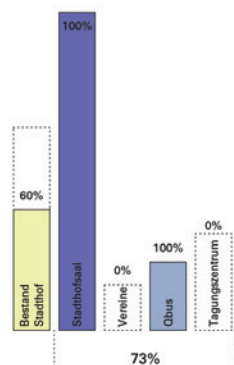
Teilneubau

Dichte 1.54

Raumprogramm:
Qbus, Stadthofsaal

Vorteile:
+ Anforderungen Stadthofsaal erfüllbar

Nachteile:
- Ausnützung überschritten
- aufwändiger Umbau Bestandsbauten
- Q-Bus Mindestmasse nicht erfüllt
- Wegfall Bürogeschoss
- Anlieferung weiter schwierig
- neue Zufahrt TG notwendig
- Schutzwürdigkeit durch Abriss/Anbau fraglich



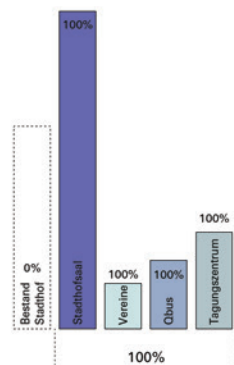
Neubau

Dichte 2.5

Raumprogramm:
Qbus, Stadthofsaal, Tagungszentrum, Vereins- und Seminarräume

Vorteile:
+ Totalabriss

Nachteile:
- Ausnützung überschritten
- Mindestflächen leicht unterschritten
- Wegfall Büronutzung
- Wegfall Restaurant
- Wegfall Retail
- neue Zufahrt TG notwendig
- Schutzwürdigkeit Bestand fraglich



Variantenvergleich

3. Platzkonzept Martin Spühler Architekten AG

3.1. Leitidee

Im Vergleich zu anderen Städten in ähnlicher Grösse, fällt in der Stadt Uster das urbane Defizit von Platzbildungen auf. Uster verfügt heute nur über einen Platz, den Stadthausplatz. Im Zentrum werden drei neue Plätze vorgeschlagen, welche jeweils strassenübergreifend gestaltet werden. Alle drei Plätze erhalten jeweils einen spezifischen Charakter, welcher zur Umgebung und zur Nutzung passt.

Zu Beginn der Planung war die Aufgabe, den Standort des neuen Kulturzentrums zu klären. Beim Stadthof zeigte sich sehr schnell, dass die Grundstücksfläche für das geforderte Programm zu klein ist. Dazu kommt die Problematik der Anlieferung, welche auf der Seite des Stadtparks zu liegen käme. Mit den zu erwartenden Frequenzen bei einem funktionstüchtigen Kulturzentrum entstehen unerwünschte Störungen des Parks.

Der Stadtpark ist in Kombination mit dem Aabach ein grüner Juwel in Uster. Durch die neuen Plätze am Stadtpark und Gerichtsplatz greift der Grünraum an und über die Zürichstrasse in das Zentrum.

Mit dem Kulturzentrum auf dem Zeughausareal entstehen zwei Magneten in Uster. Diese entwickeln ein spannungreiches Magnetfeld für die Zukunft und vergrössern das Zentrum Richtung Westen. Das Grundstück des Zeughausareals stimmt in seiner Grösse, die Anlieferung ist lösbar, Synergien verschiedener Betriebe sind gewährleistet und während der Bauzeit kann der Stadthofsaal genutzt werden.



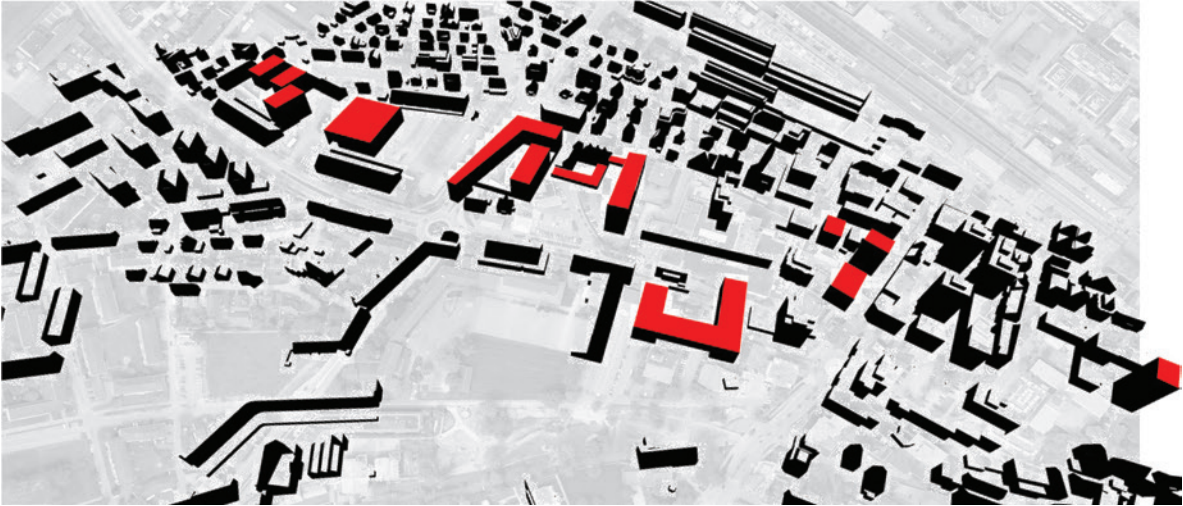
Neue Plätze entlang der Zürichstrasse



Entwicklung Grünräume



Zentrum und Zeughausareal: Zwei Magneten



Modell Zentrum Uster



Ansicht Zentrum Uster



Situation Zentrum Uster

3.2. Zeughausareal mit Kulturplatz

Der Kulturplatz auf dem Zeughausareal ist in seiner Grösse vergleichbar mit dem Helvetiaplatz in Zürich. Als Ouvertüre des Kulturensembles Theater und Hotel muss der Platz an der Berchtoldstrasse liegen. Ein harter Belag ermöglicht unterschiedliche Nutzungen, wie ein Markt- platz, ein Zirkus, ein Jahrmarkt oder ein Open Air Festival.

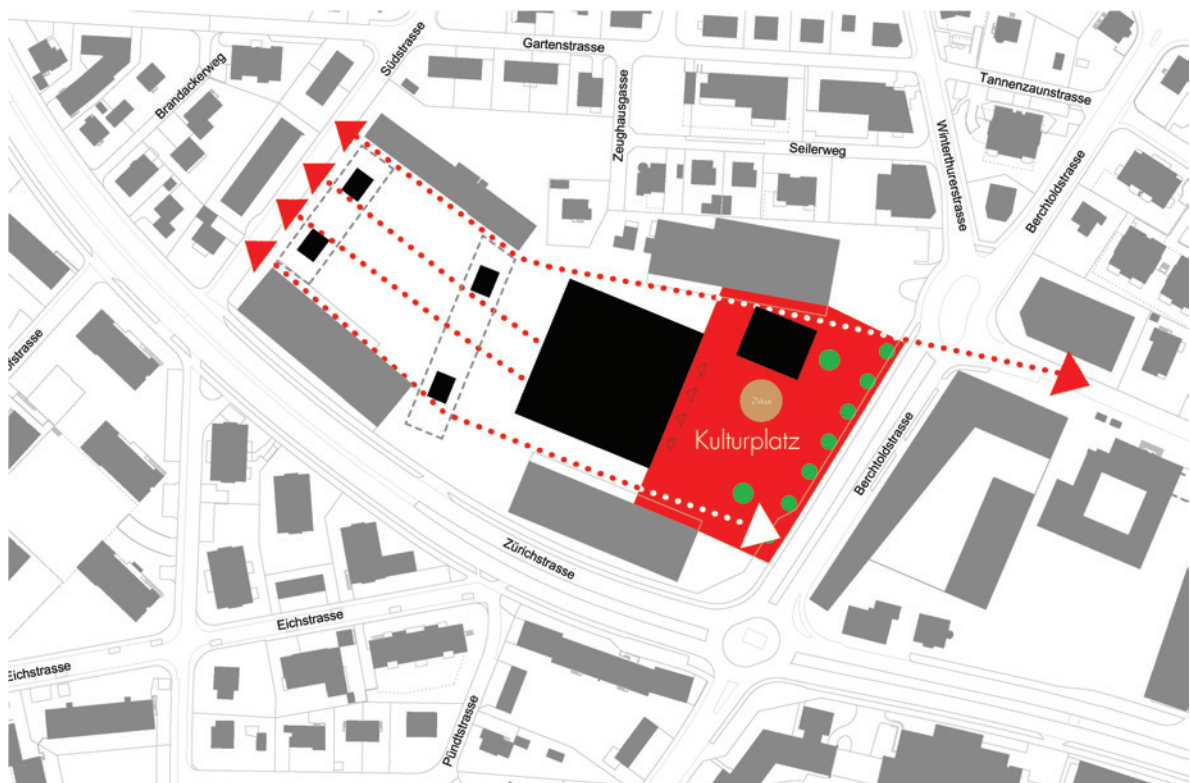
Die vier Zeughäuser auf dem Areal bleiben erhalten. Sie sind Zeugen aus der militärischen Ver- gangenheit von Uster und bilden ein architektonisches Ensemble. Das Kulturzentrum platziert sich selbstsicher zwischen die bestehenden Zeughäuser im vorderen Bereich des Areals. Die flankierenden Zeughäuser können alternative kulturelle Anlässe aufnehmen.

Im westlichen Teil des Areals werden aufgeständerte Wohnbauten an die bestehenden Zeug- häuser angedockt. Die Erschliessung und Anlieferung erfolgt von der Zürichstrasse in der Mitte des Areals. Mit dieser Konzentration werden Kulturplatz und Wohnbereiche verkehrsfrei.

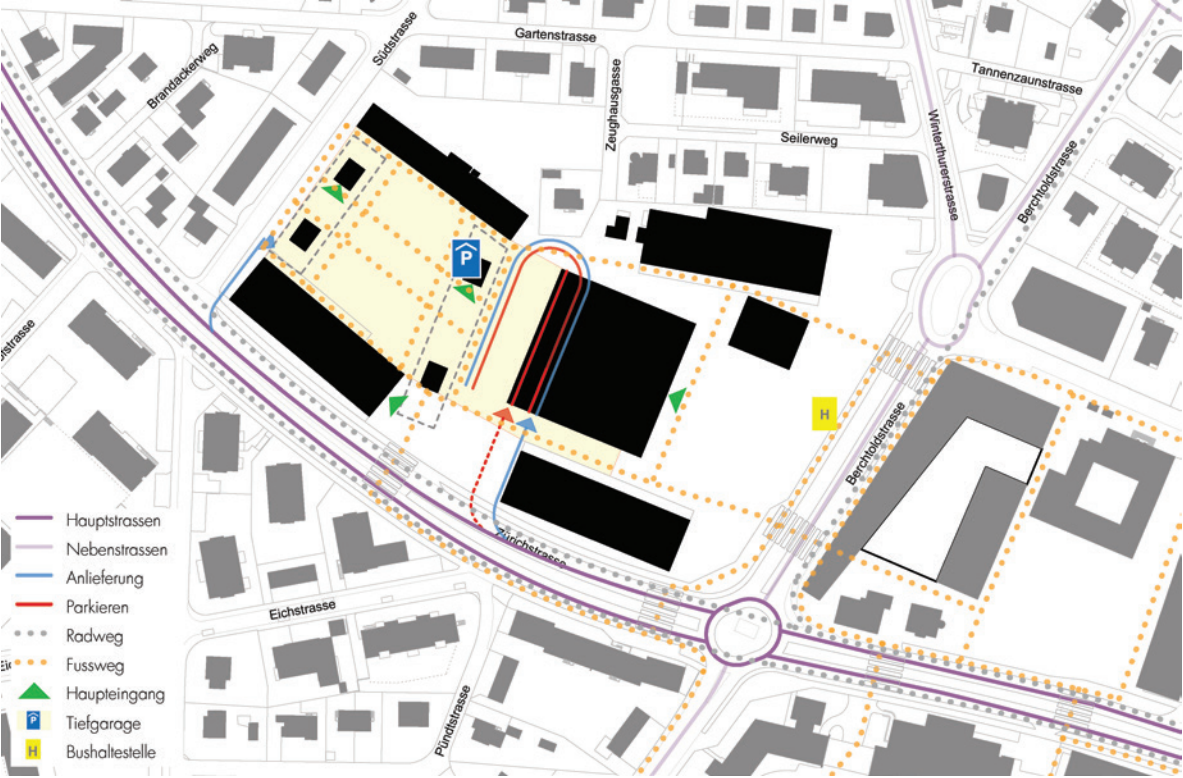
Mit dieser Disposition wird das Areal als Ganzes erlebbar und verliert die Kasernenhofstimmung.



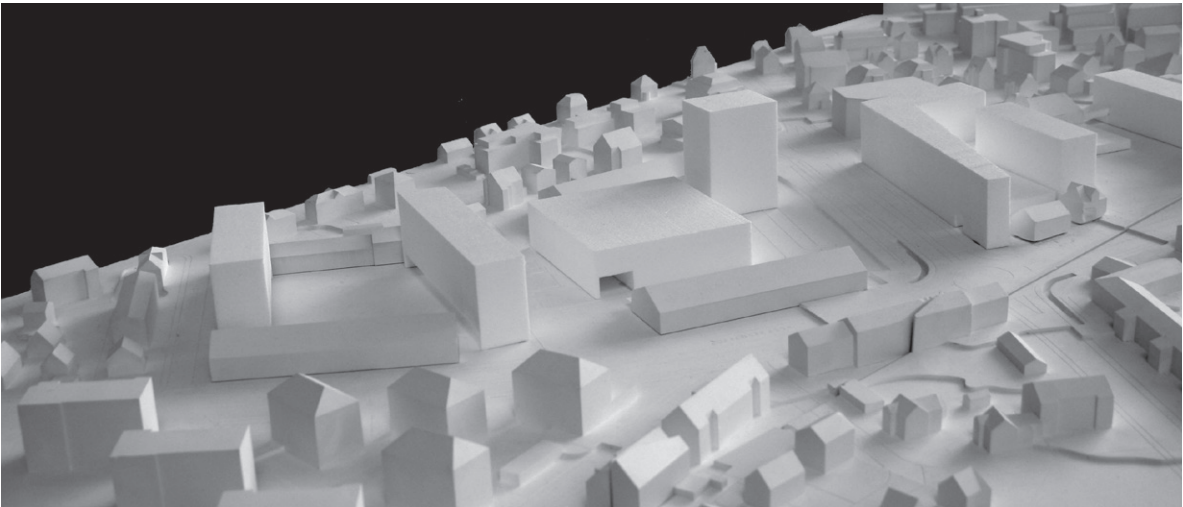
Referenz Helvetiaplatz Zürich



Zeughausareal mit Kulturplatz



Erschliessung Zeughausareal



Modellfoto Zeughausareal

3.3. Gebiet Bezirksgericht mit Gerichtsplatz

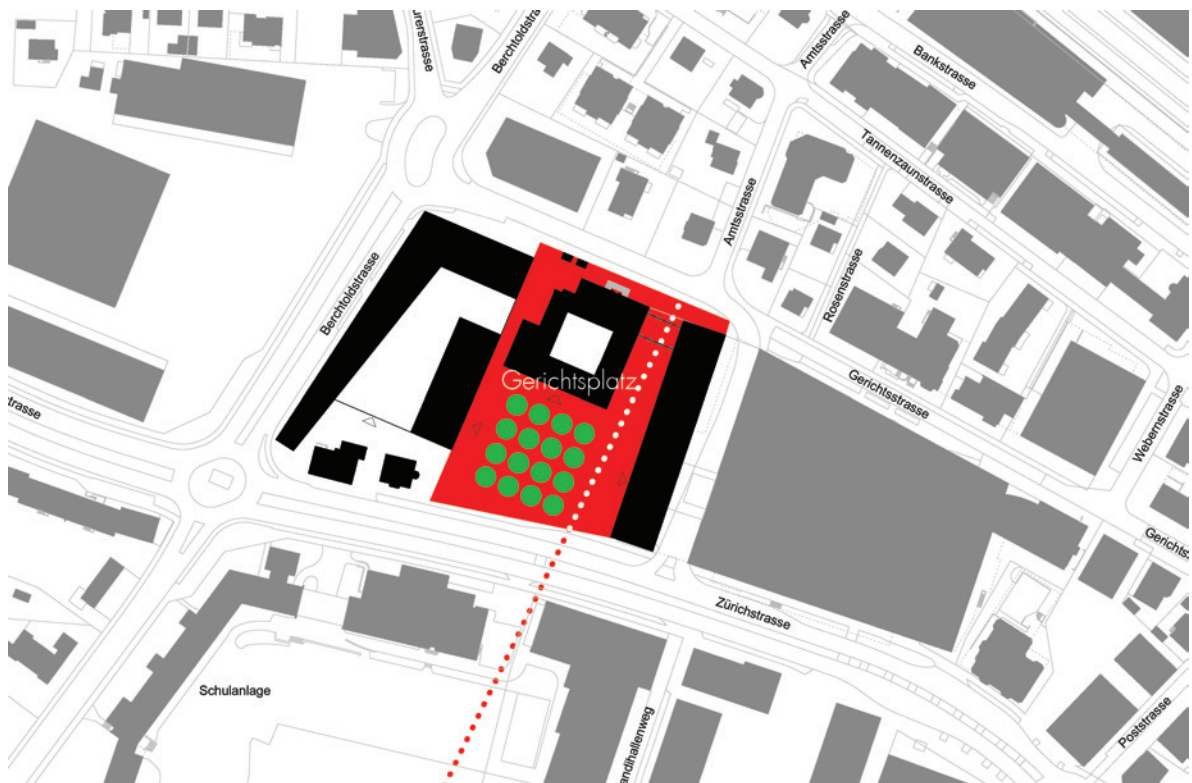
Der Gerichtsplatz auf dem Bezirksgerichtsareal hat die gleiche Grösse wie der Platz vor dem Museum für Gestaltung in Zürich. Ein regelmässiges Baumfeld und ein chaussierter Belag bestimmen den Charakter des Platzes. Neben der Funktion als Vorplatz des Gerichts kann hier «Kunst im Stadtraum» ein Thema sein.

Das Bezirksgericht erhält eine neue prominente Adresse. Der früheren Rückseite wird Gastronomie vorgelagert. Richtung Illuster begrenzt ein schlanker Baukörper mit Gerichtsverwaltung und Wohnen den Platz. Der aufgelöste Blockrand mit Grossverteiler bildet den Abschluss zur Berchtoldstrasse.

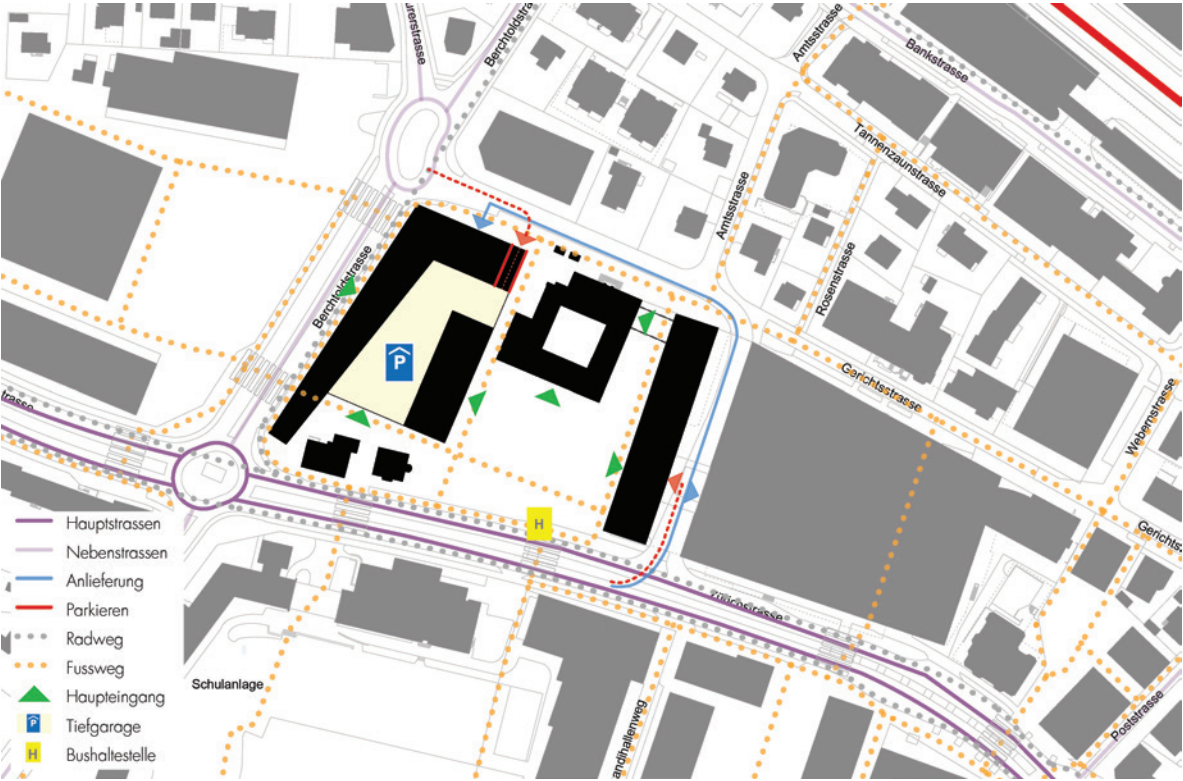
Das bestehende Anlieferungssystem wird ergänzt. Die Anlieferung der Rückseite Illuster wird durch den neuen Baukörper am Gerichtsplatz verdeckt.



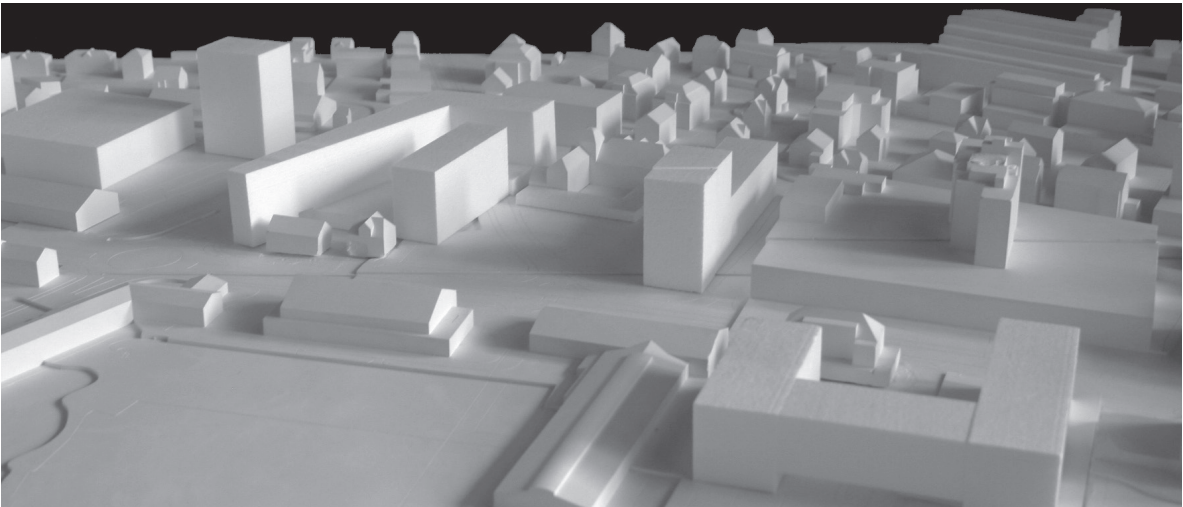
Referenz Platz am Museum für Gestaltung, Zürich



Gebiet Bezirksgericht mit Gerichtsplatz



Erschliessung Gebiet Bezirksgericht



Modellfoto Gebiet Bezirksgericht

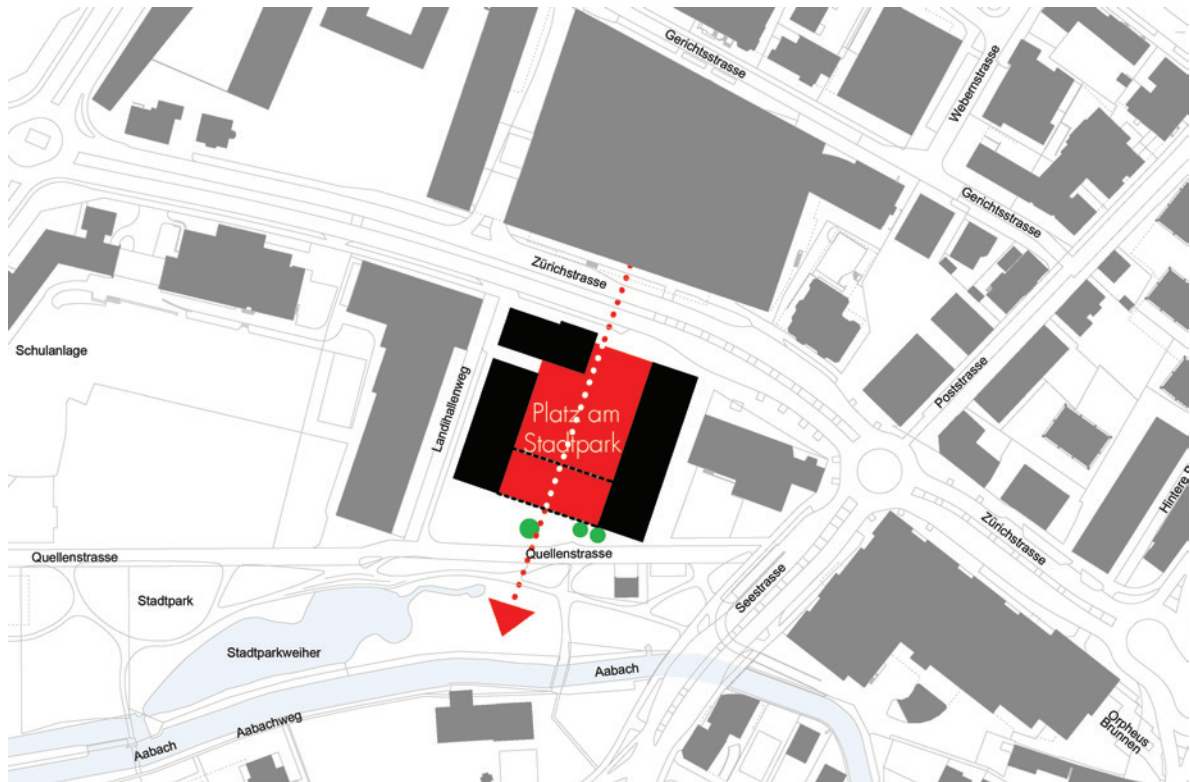
3.4. Gebiet «Am Stadtpark» mit Platz

Der Platz auf dem Stadtparkareal entspricht in seiner Grösse dem Kappelerhof an der Bahnhofstrasse in Zürich. Er ist als grüne Oase gedacht und bildet den Übergang zwischen der Zürichstrasse und dem grünen Juwel von Uster, dem Stadtpark.

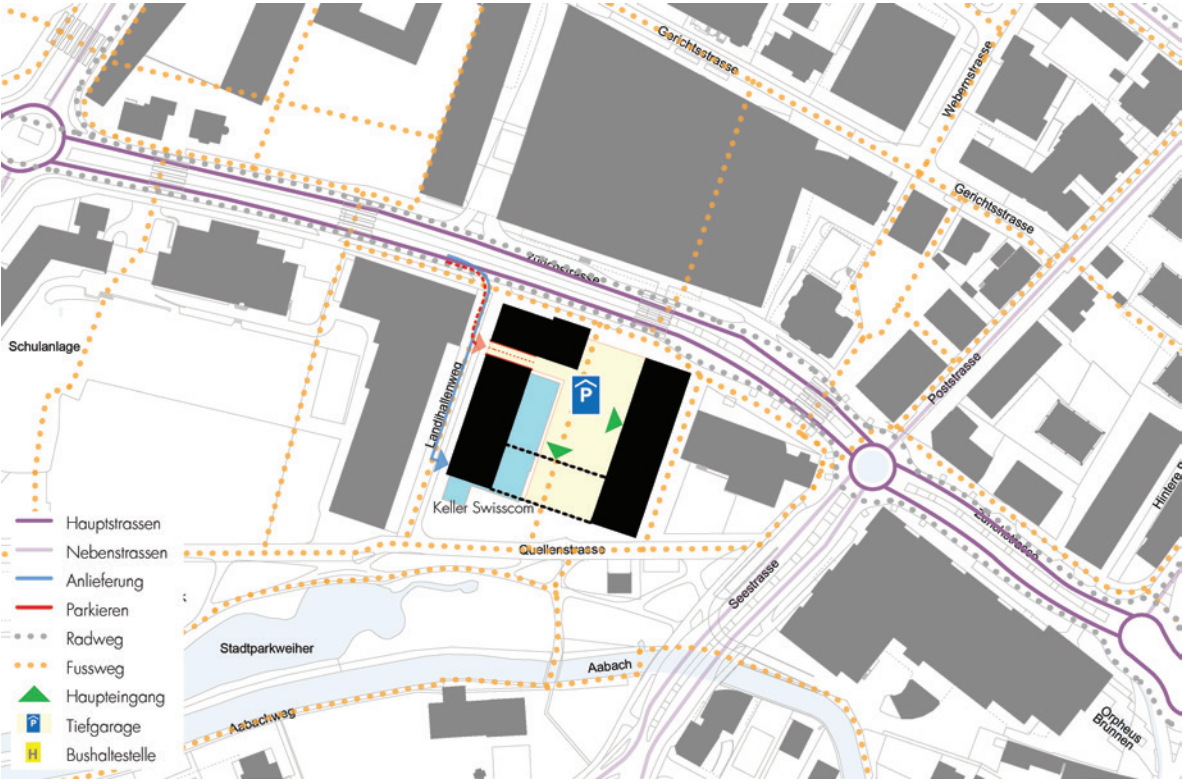
Der ausgezeichnete Standort lässt viele Nutzungen zu. Eine Altersresidenz oder eine Ausbildungsstätte sind angedacht. Die Erschliessung und die Anlieferung erfolgt über den Landihallenweg, dadurch bleibt der Stadtpark ungestört.



Referenz Kappelerhof, Zürich



Gebiet «Am Stadtpark» mit Platz



Erschliessung Gebiet «Am Stadtpark»



Modellfoto Gebiet «Am Stadtpark»

3.5. Gebiet Poststrasse mit neuem Hochpunkt

Mit neuen Hochpunkten auf dem Areal Poststrasse und dem Gebiet Bezirksgericht wird das Zentrum arrondiert. Eine gemischte Nutzung mit Dienstleistung und Wohnen entspricht der Zentrumszone. Im Umkreis von 400 Metern signalisieren alle Hochbauten von Uster das Dienstleistungszentrum.

Das Gebiet wird direkt von der Zürichstrasse aus erschlossen. Eine grosszügige Tiefgarage ersetzt den bisherigen Parkplatz.

Im Sinne eines Mosaiks wird sukzessive auf den vier Eingriffsarealen das Zentrum in Richtung Westen entwickelt. Der zeitliche Ablauf wird durch die aktuelle Entwicklung bestimmt. Unser Anliegen gilt der Einführung von urbanen Piazzas.



Hochpunkte der Stadt



Erschliessung Gebiet Poststrasse

3.6. Dichte der Interventionsgebiete



Grundstücke 50.850m²
 oberird. GFL 92.445m²

1 Grundstück 11.800m²
 oberird. GFL 19.680m²
 3+8 Gesch. AZ ~1.67

2 Grundstück 14.300m²
 oberird. GFL 19.935m²
 2-12 Gesch. AZ ~1.39

3 Grundstück 14.600m²
 oberird. GFL 30.360m²
 6-10 Gesch. AZ ~2.08

4 Grundstück 7.250m²
 oberird. GFL 15.730m²
 6 Gesch. AZ ~2.17

5 Grundstück 2.900m²
 oberird. GFL 6.740m²
 5+11Gesch. AZ ~2.32

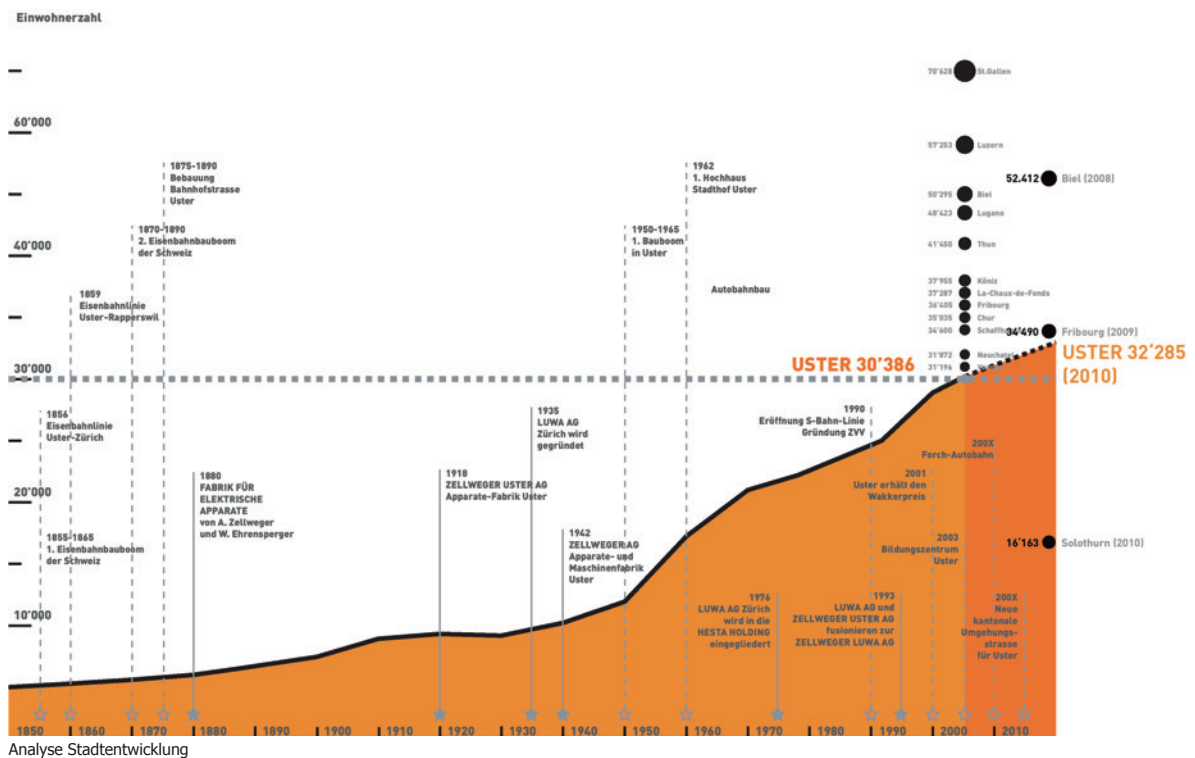
4. Visionen EM2N Architekten AG

4.1 Zentrum Uster

Im Gegensatz zu anderen, über Jahrhunderte gewachsene Städte hat sich in Uster nur eine sehr schwach identitätsprägende Stadtmorphologie entwickelt. Es sind kaum räumliche Qualitäten und kein dicht-urbaner Massstab vorhanden und die Freiräume sind nur schwach vernetzt.

Die im rasanten Wachstum der letzten Jahrzehnte entstandenen Quartiere sind von gleichartigen, vorwiegend kleinteiligen Bebauungstypologien geprägt. Die in den letzten Jahren realisierten Projekte entlang des Aabachs nutzen nun die Chance, die verschiedenen Teile Usters über die trennenden Verkehrsstränge hinweg zu vernetzen.

Das Zentrum von Uster ist im Verhältnis zur stark flächig gewachsenen Stadt zu klein. Um als polyzentrische Stadt zu funktionieren, ist Uster allerdings auch zu klein. Im Rahmen des untersuchten Perimeters besteht die grossartige Chance, ein qualitativvolles, dichtes, vernetzendes, kräftiges und somit zukunftsfähiges Zentrum zu schaffen.





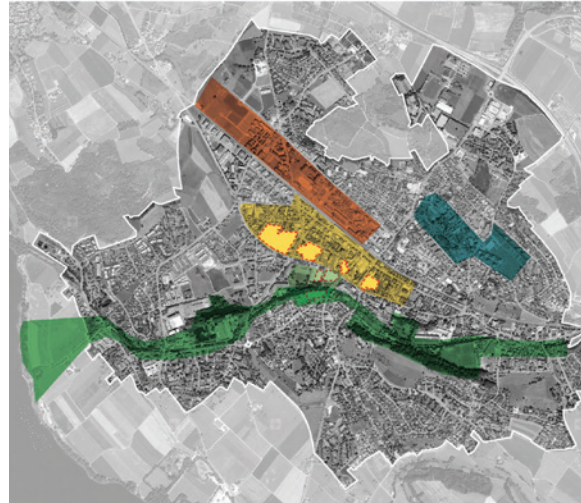
Analyse Stadtwachstum, Zusammenwachsen entlang des Aabachs



Orthophoto Uster, Bildflug 2008, Osterwalder, Lehmann - Ingenieure und Geometer AG, Männedorf



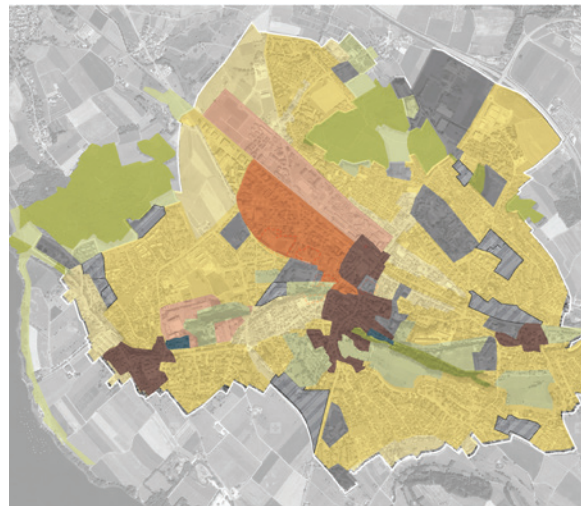
Rückgrat Aabach, Bearbeitungsgebiete Testplanung



These: Korridore etablieren, übergeordnetes Zentrumskonzept



Zonenplan Uster aktuell, unproportionales Verhältnis Zentrum/Stadtgebiet



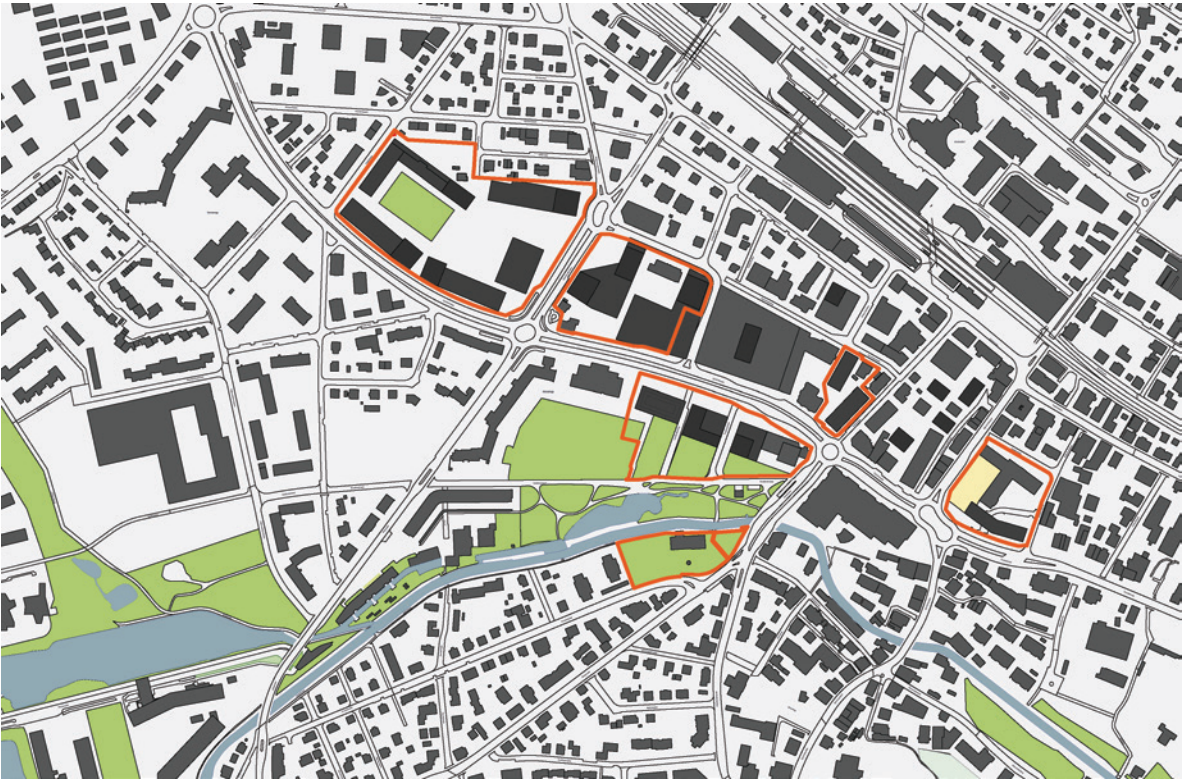
Vision Zonenplan Uster



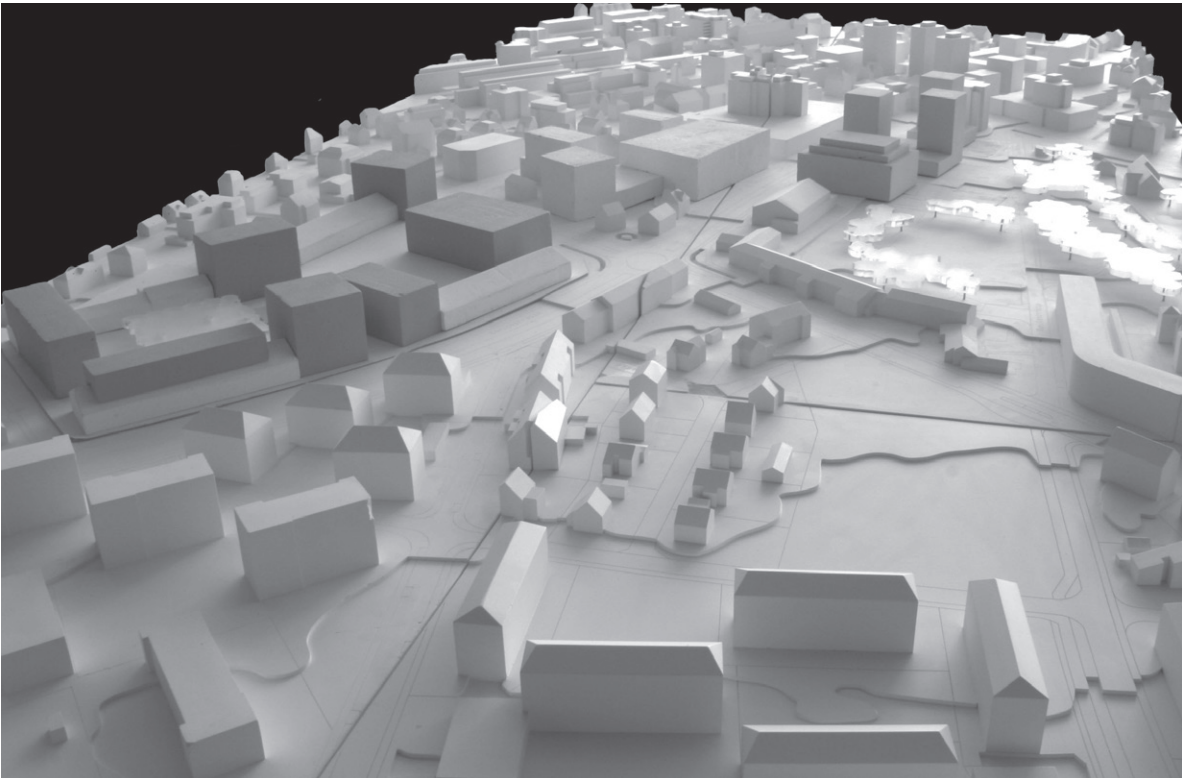
Uster heute, Zentrumsgebiet zwischen Bahnhof - Stadthaus - Stadthof - Illuster

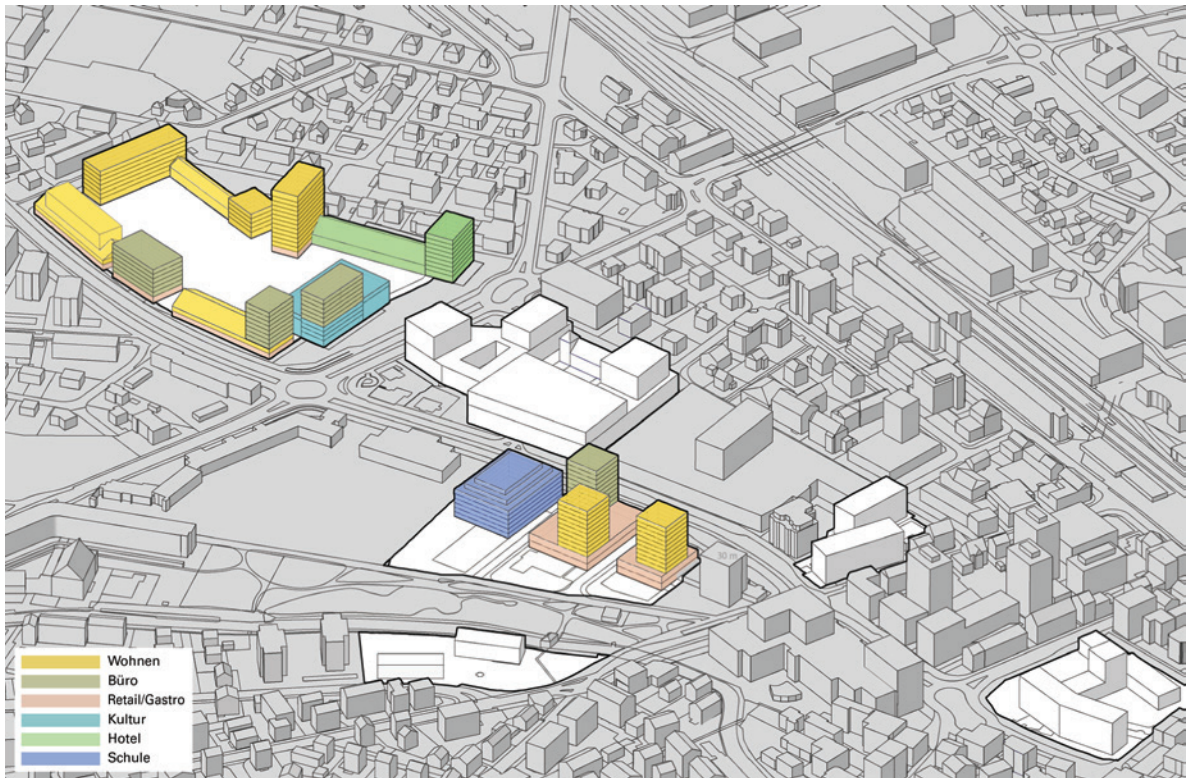


Vision Zentrum Uster: Ausdehnung Zentrumsgebiet

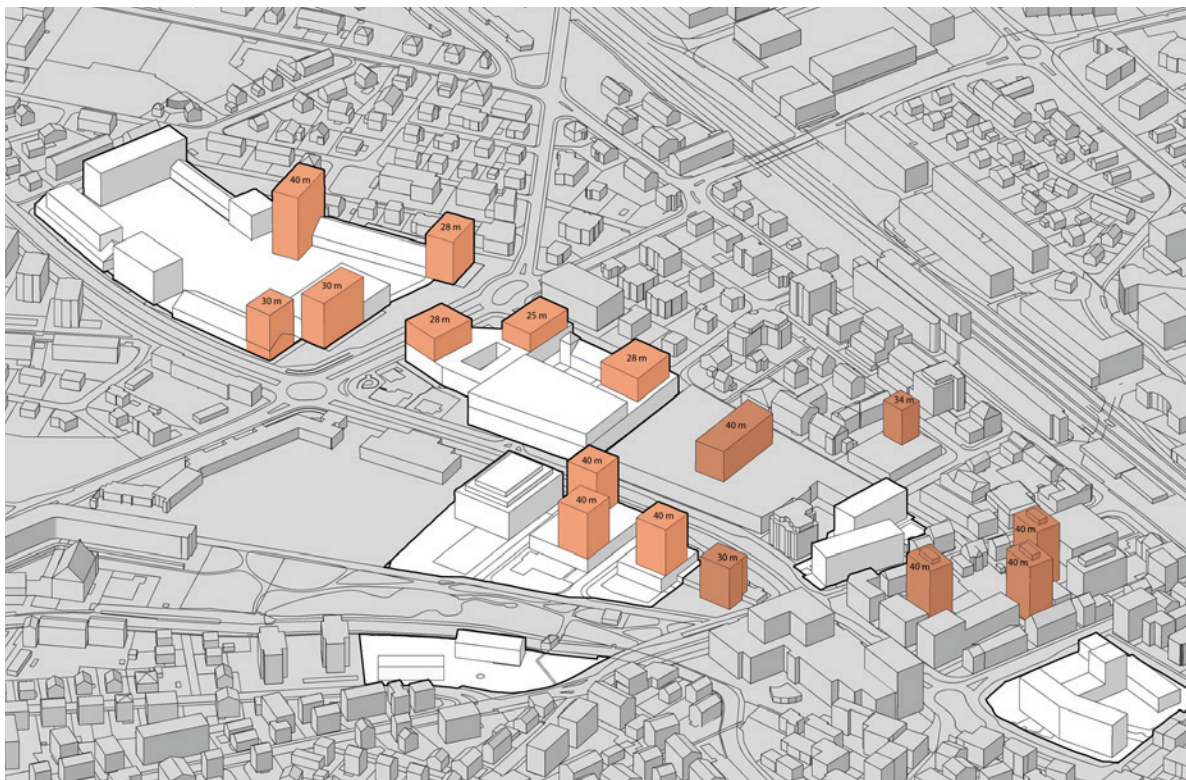


Bearbeitungsperimeter, Strukturierung und Vernetzung

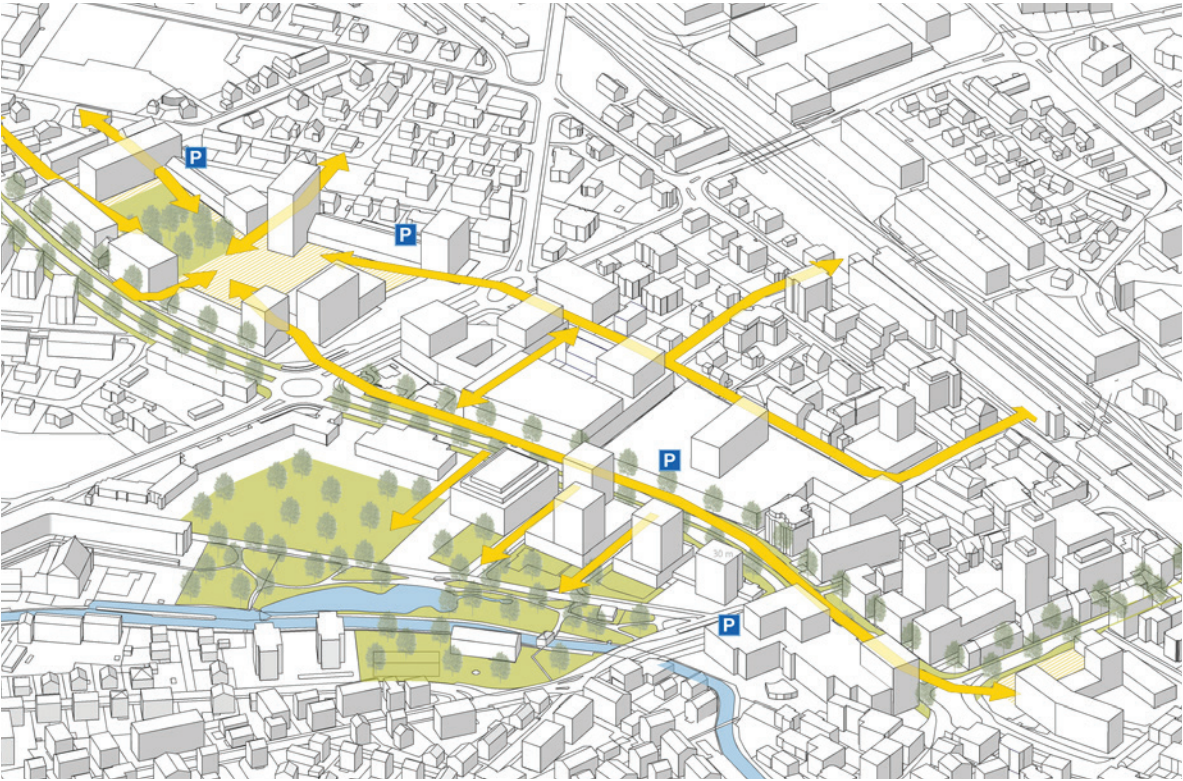




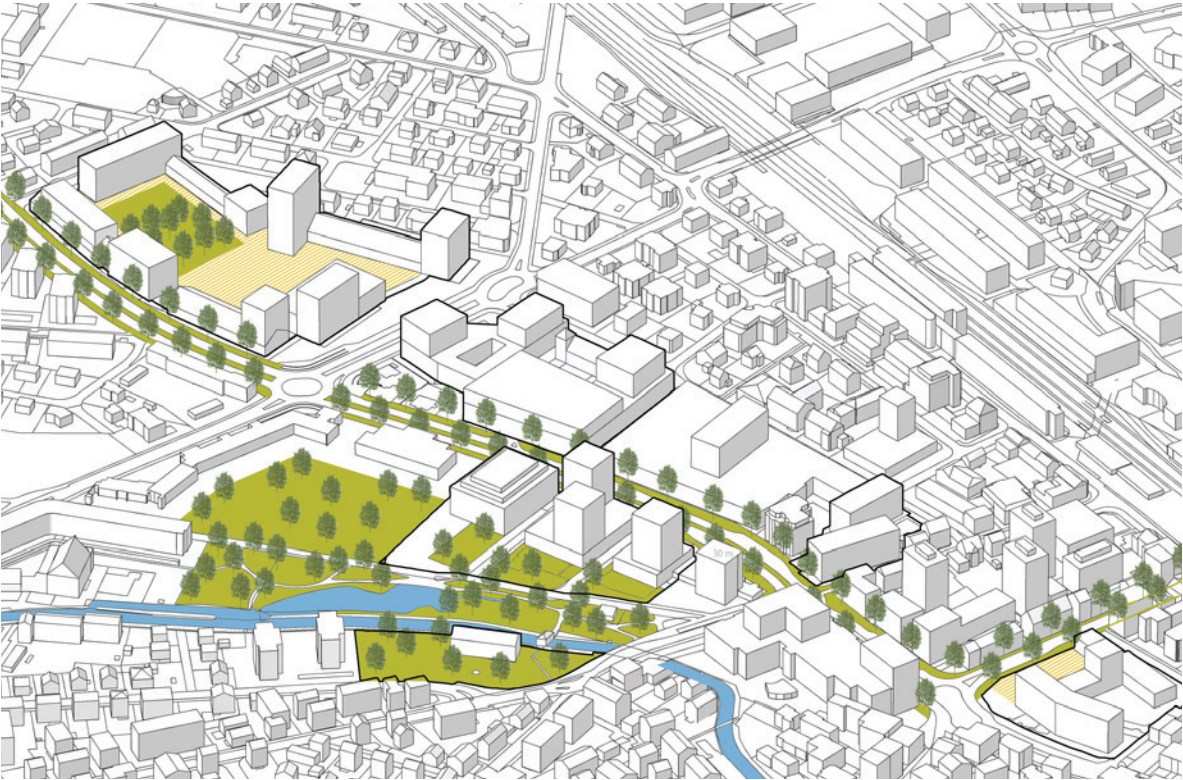
Aktivierung durch Nutzungsverteilung



Aufspannen mit Hochpunkten, Stärkung mit Dichte und Intensität



Durchlässigkeit stärken, Quartiere miteinander verknüpfen



Qualitäten durch Freiräume, Ergänzung durch Vielfalt der Charaktere

4.2 Zeughausareal

Schon heute bildet das Zeughausareal aufgrund seiner Ausdehnung und Nutzung eine Art Insel und kann als westlicher Baustein des Stadtzentrums gelesen werden. Seine räumlichen Qualitäten liegen in dem für Uster einmaligen grossen und zusammenhängenden Aussenraum und den ihn umgebenden ruhigen und zugleich kraftvollen Zeughäusern entlang der Grundstücksränder.

Das Potenzial des Orts liegt in der Fortschreibung dieser starken Grundanlage. Neubauten komplettieren das Geviert zu einem durchlässigen Gebäudering mit allenfalls einzelnen, präzise gesetzten Hochhäusern, einer sich am Stadtzentrum orientierenden Gebäudehöhe und einer mit Zentrumszonen vergleichbaren baulichen Dichte.

Der westliche Arealteil wird vorwiegend zu Wohn- und Gewerbebezwecken genutzt, der östliche Arealteil bietet Raum für kulturelle Nutzungen, Stadthofersatz, Kleinkunsthöhne, einen Anteil an Wohnen und Gewerbe sowie Gastronomie, Hotel und Tagungszentrum.

Die Erschliessung erfolgt über Tiefgaragenzufahrten an der nordwestlichen sowie der nordöstlichen Grundstücksecke. Die Anlieferung des Veranstaltungsbereichs erfolgt über die Vorbereiche von der Berchtoldstrasse.



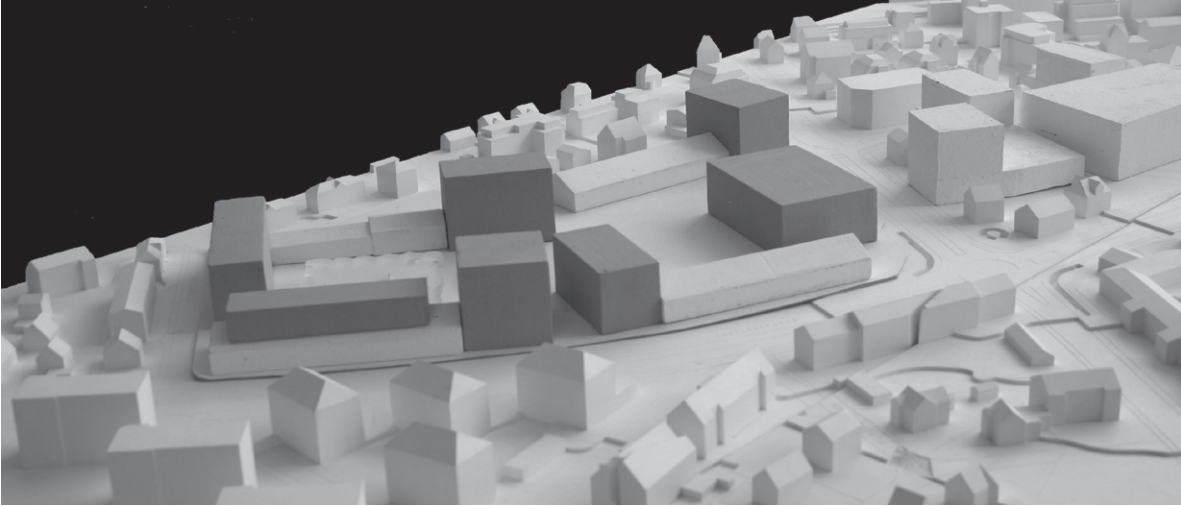
Visualisierung Zeughausareal



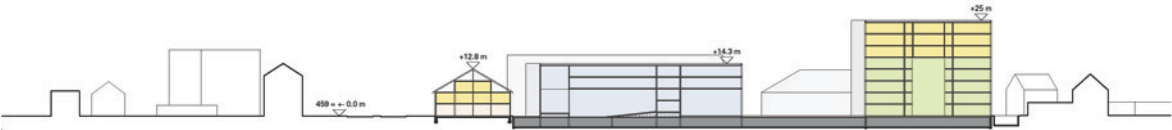
Potenzial in denkmalgeschützten Gebäuden



Qualität des vorhandenen Innenraums



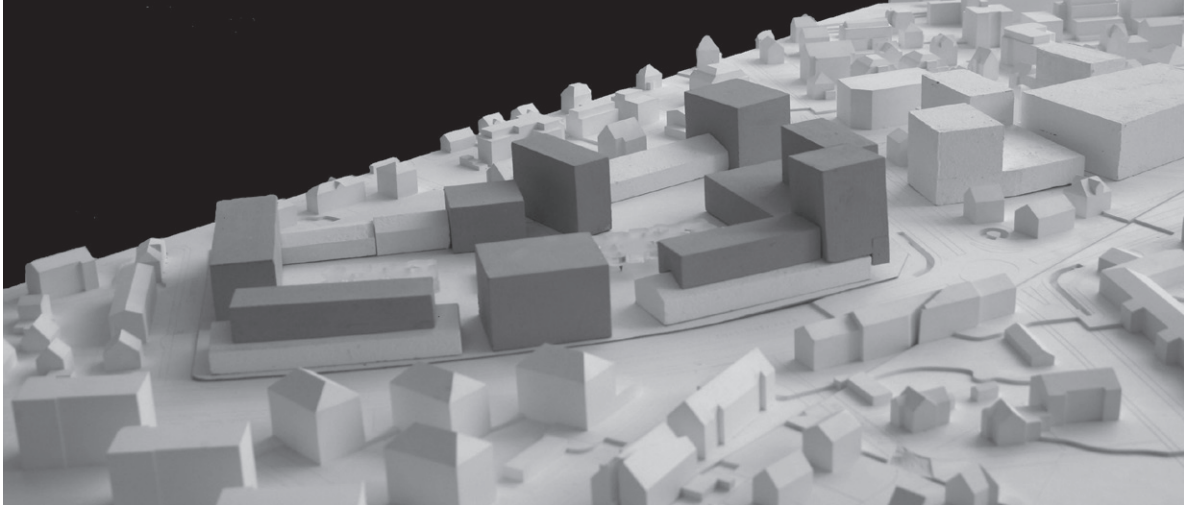
Variante A, Modellfoto



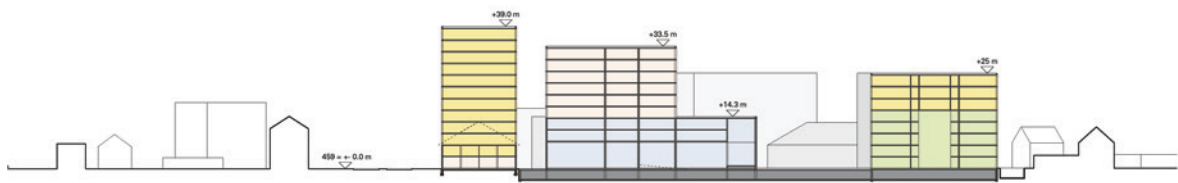
Variante A, Schnitt A



Variante A, Dichte 1.5, Erdgeschossnutzung



Variante B, Modellfoto



Variante B, Schnitt A



Variante B, Dichte 1.8, Erdgeschossnutzung

4.3. Gebiet «Am Stadtpark»

Das Gebiet «Am Stadtpark» liegt an qualittvoller Lage direkt am Stadtpark. Es ergibt sich die einmalige Chance, in einem kooperativen Verfahren einen Mehrwert aus einer gemeinsamen Gebietsentwicklung zu generieren.

Zugunsten des Stadtparks werden die heute bestehenden Baufenster verkleinert. Die gut erschlossene innerstädtische Lage, die vorhandenen Nutzungsreserven auf den Parzellen in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen sowie die unmittelbare Nachbarschaft zum Stadtpark ermöglichen an dieser Stelle sinnvollerweise eine dichte Gebäudetypologie aus flächigen Sockelbauten und einzelnen Hochhäusern, die sich an der Gebäudehöhe des bestehenden Stadtzentrums orientieren.

Kerngedanke der Gebietsentwicklung ist dabei die Aufwertung des öffentlichen Raumes, die durch die Vergroßerung des Stadtparks an dessen östlicher Engstelle erreicht wird. Die Parzelle westlich des Landihallenweges stellt eine Reserve für die Schule dar. Das Erdgeschoss der übrigen Parzellen nimmt kleinteilige kommerzielle Nutzungen wie beispielsweise «Gastronomie am Park» auf. Im restlichen Sockelbau und in einem Hochhaus sind Dienstleistungsnutzungen denkbar. Zwei weitere Hochhäuser bieten Platz für qualitätvolle Wohnnutzung.



Situation Gebiet «Am Stadtpark»



Modellfoto Gebiet «Am Stadtpark»

5. Wirtschaftliche Aspekte

Detaillierte Aussagen über die finanziellen Auswirkungen können beim derzeitigen Planungsstand noch nicht gemacht werden.

Gesetzt sind der Kaufpreis 2005 für den Stadthof von 3 Mio. Franken (1191 Fr./m² inkl. Baute) und das Kaufrecht für das Zeughausareal von 4 770 000 Franken (361 Fr./m² inkl. Bauten).

Die Testplanung hat gezeigt, dass aufgrund des Raumprogrammes, des derzeitigen baulichen Zustandes des 40-jährigen Gebäudes und der neuen technischen Anforderungen an öffentliche Kulturbauten bei der Variante «Stadthof» von einem Neubau ausgegangen werden muss. Dies bedeutet, dass die Gebäudekosten kein ausschlaggebendes Kriterium beim Variantenentscheid sein können. Entscheidend indes ist die Frage, in welcher Grösse und zu welchem Zeitpunkt sich die Stadt Uster ein Kulturzentrum leisten will und kann.

E. Anhang

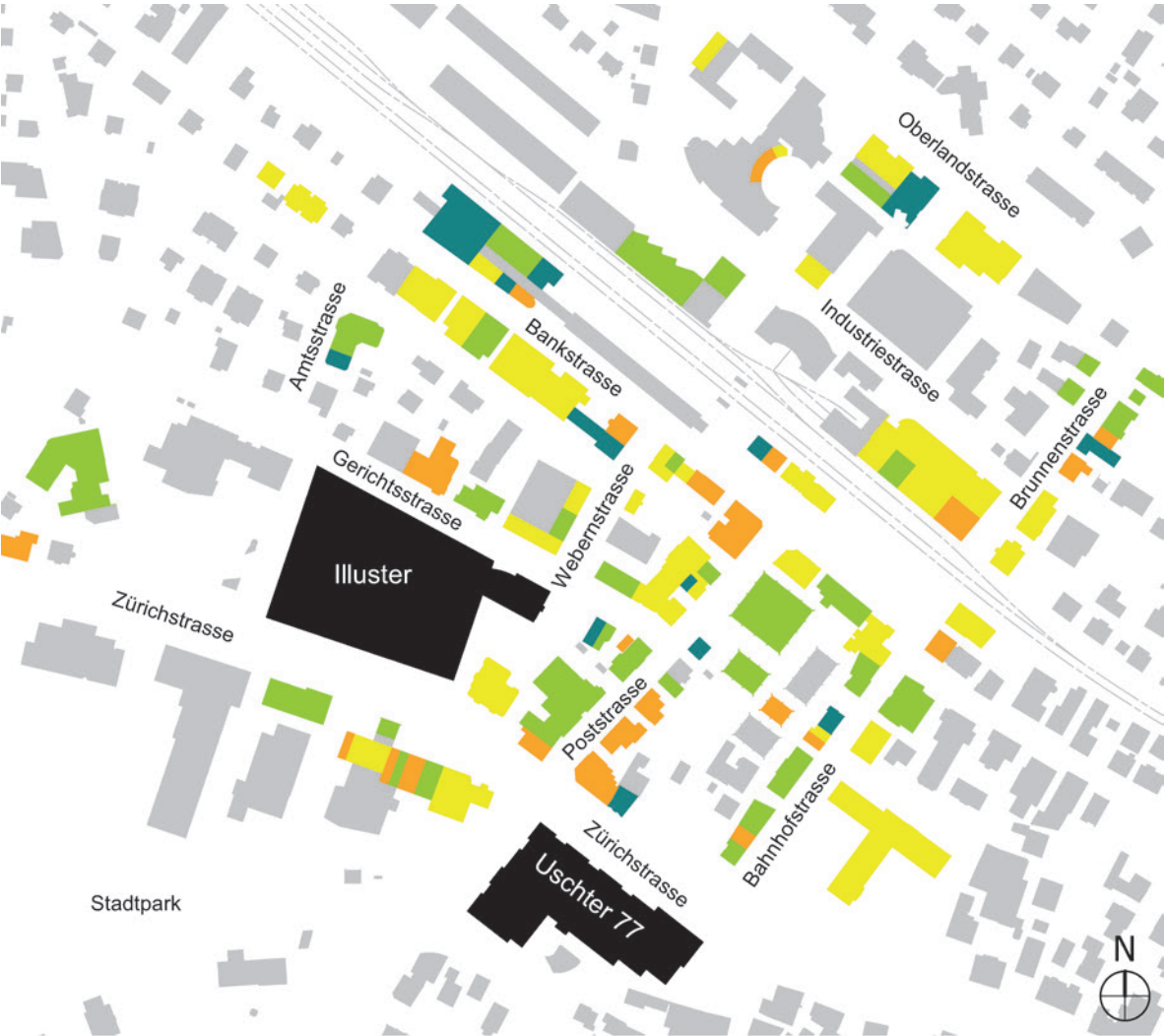
Am 1. September 2009 reichte das Ratsmitglied Balthasar Thalmann bei der Präsidentin des Gemeinderates ein Postulat betreffend «Trägerorganisation für eine Zentrumsentwicklung» ein.

Die Antwort des Stadtrats auf das Postulat Nr. 599/2009 kann auf der Internetseite der Stadt Uster, www.uster.ch, aufgerufen werden. Die nachfolgenden Karten waren Bestandteil dieser Weisung an den Gemeinderat.



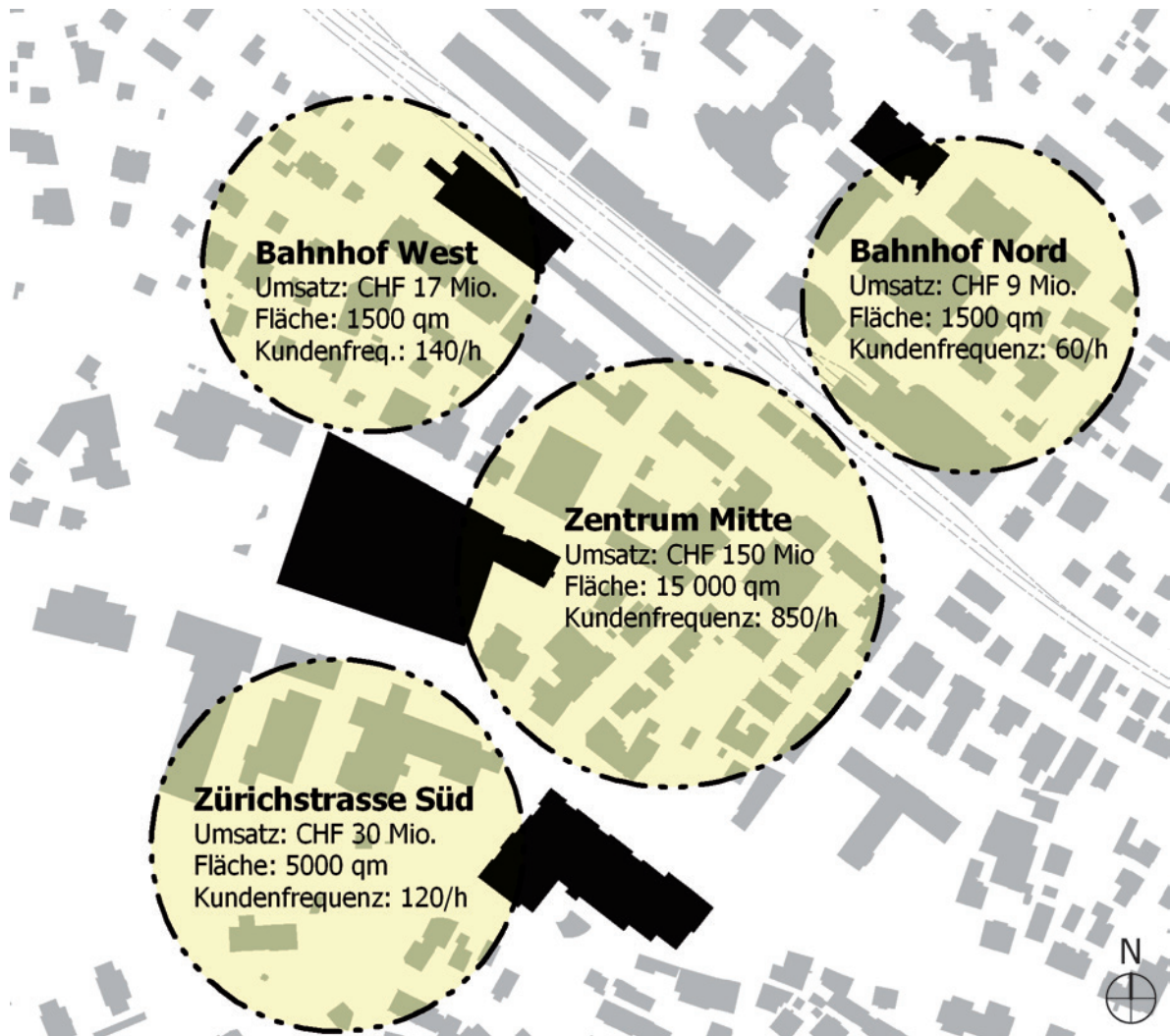
Gerichtsstrasse

Branchenstruktur

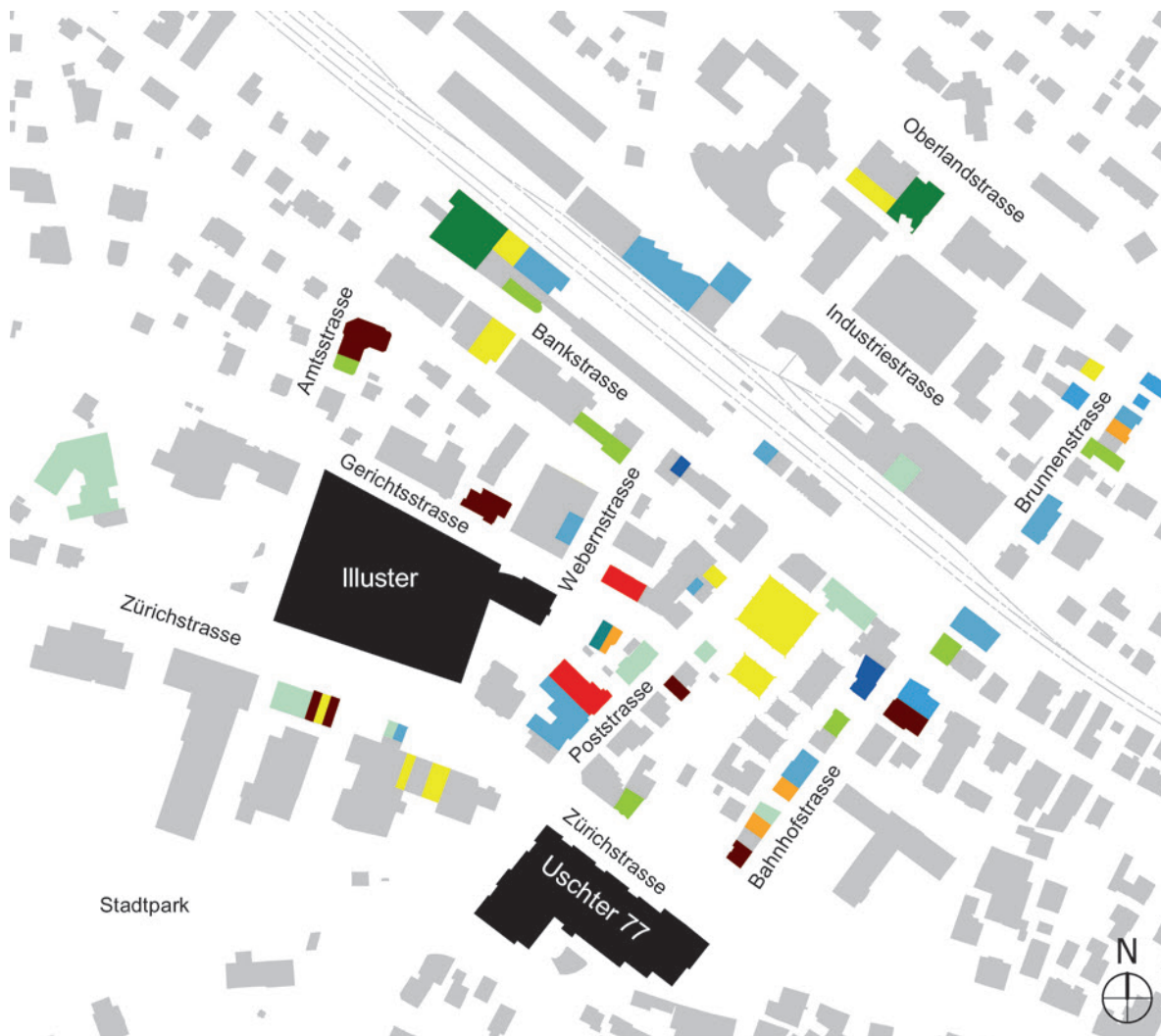


- Detailhandel Food
- Detailhandel Non-Food
- Dienstleistungen
- Gastrobetriebe

Umsatzverteilung und Kundenfrequenz

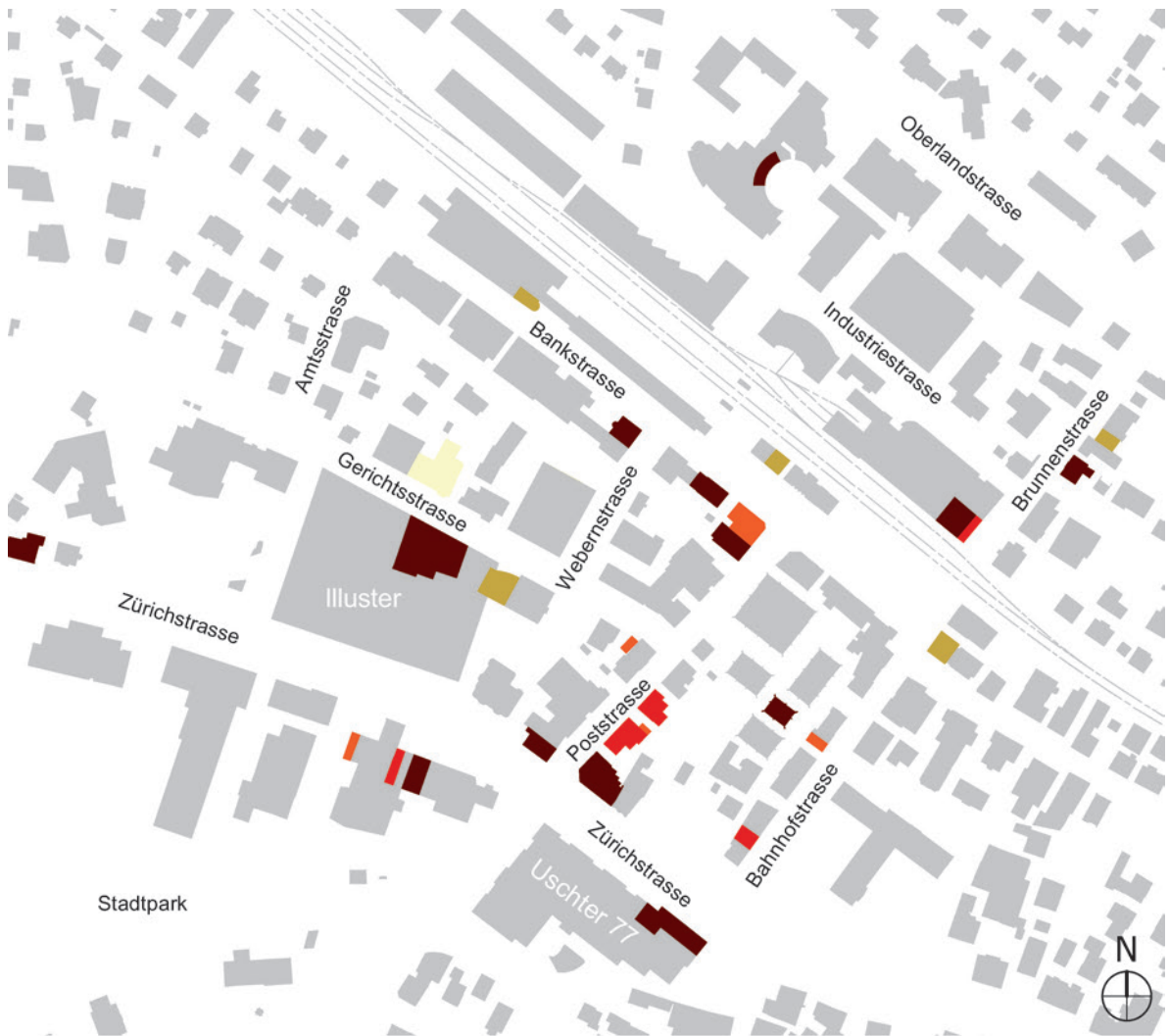


Räumliche Verteilung Detailhandel



<ul style="list-style-type: none"> Grossverteiler Lebensmittel Fachhandel Mode, Textilien, Nähbedarf Schuhe Schmuck, Uhren Gesundheit, Kosmetik, Optik Bücher, Papeterie, Pers. Bedarf Haushalt, Pflanzen, Haustiere Sport, Freizeit, Elektronik, Unterhaltung Anderes 	<p>Detailhandel im Illuster</p> <ul style="list-style-type: none"> Migros Denner Merkurs Apotheke Drogerie C&A Mode Ex Libris Schild Mobilezone Kiosk Buch-shopping Oro Vivo 	<p>Detailhandel im Uschter 77</p> <ul style="list-style-type: none"> Zebra StreetOne myConnect Chicorée Walder 	<ul style="list-style-type: none"> Schaad Mode Beldona Mc Optik Bodywear Vögele Krause Senn Denner Goldhaus Pasito Schmuck-Box Simonella Les 	<ul style="list-style-type: none"> Cuirs Mondego Blackout Marionnaud Parfumeries Graf Modern Woman Zoo urania Kiosk Rhomberg EKZ Eltop
--	--	--	---	---

Gastronomie



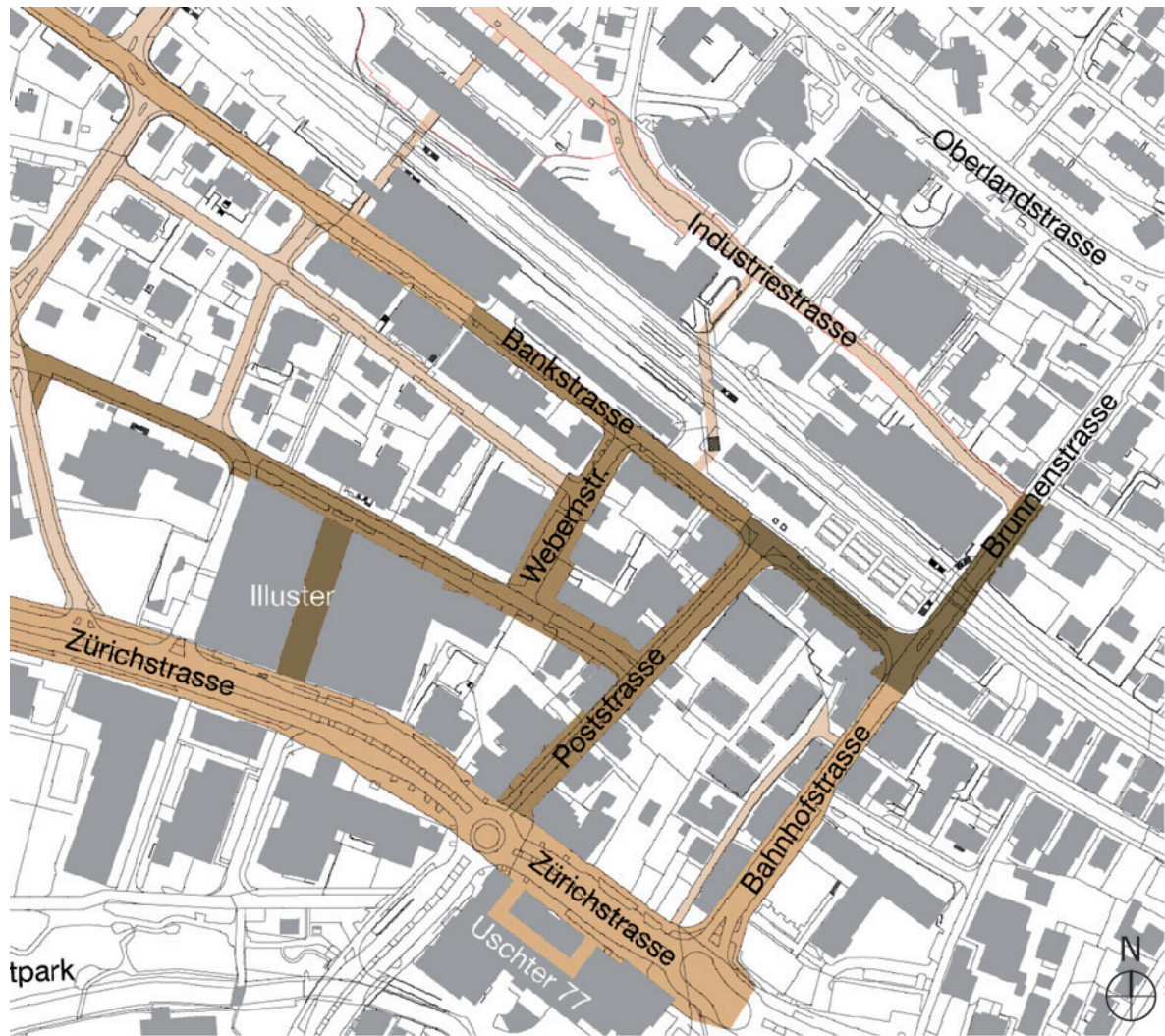
- Restaurant
- Bar
- Imbiss, Take-Away
- Café
- Kurier

Aktive und passive Nutzungen



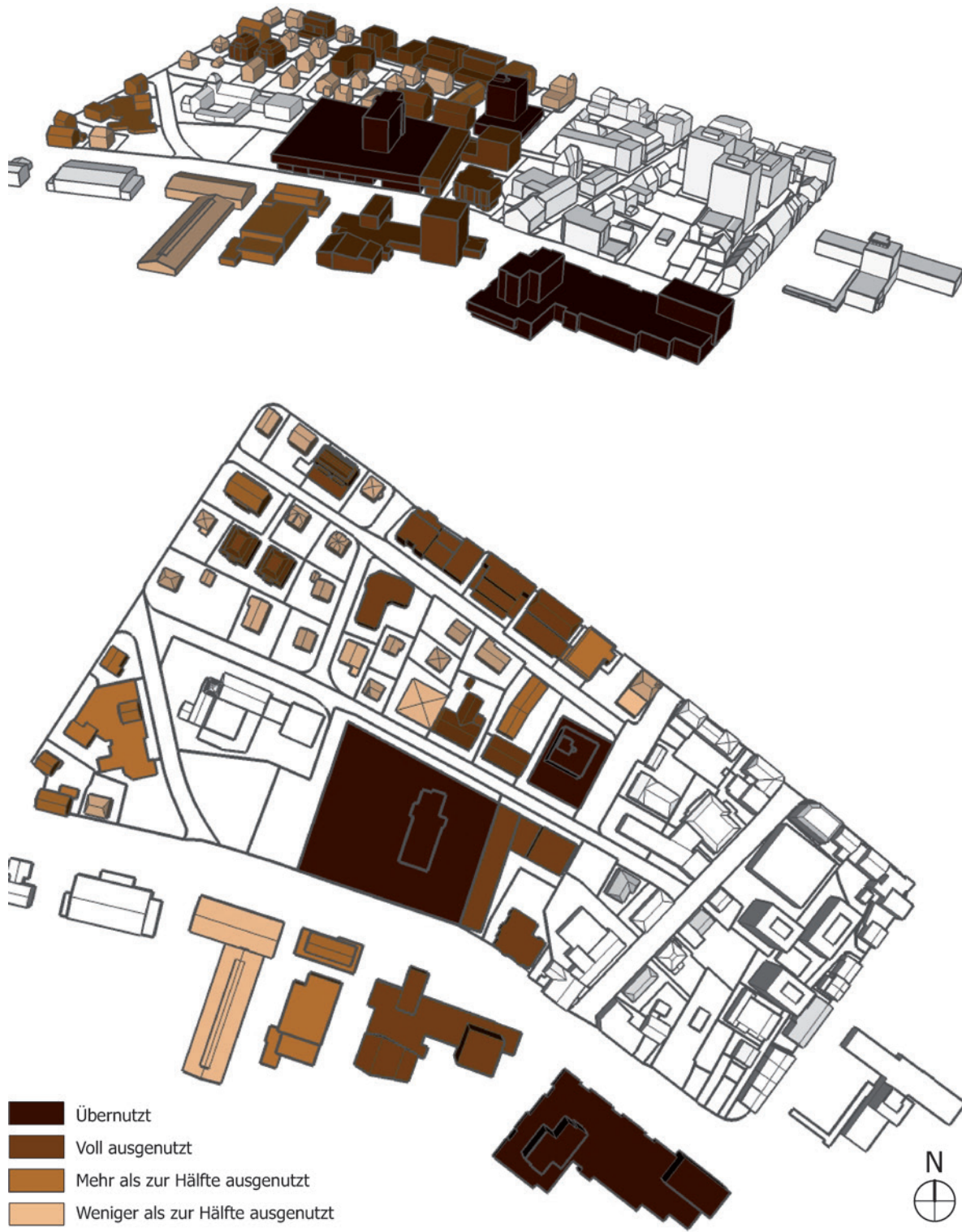
- Aktive Nutzung (offen)
- Passive Nutzung (geschlossen)
- Keine öffentliche Nutzung

Belebung öffentlicher Raum

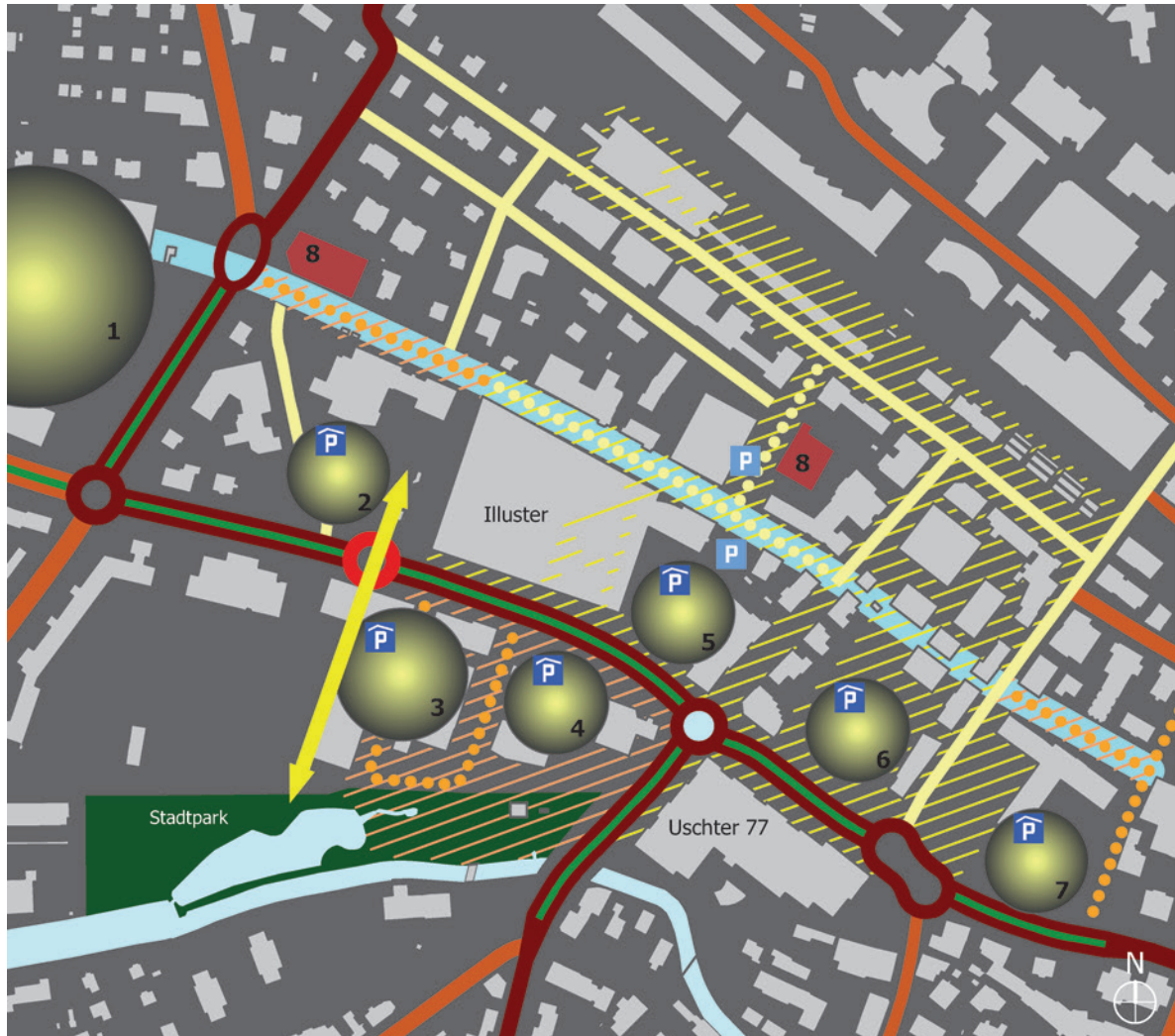


- Sehr hohe Frequenz (>700 Passanten/h)
- Hohe Frequenz (400-700 Passanten/h)
- Tiefe Frequenz (200-400 Passanten/h)
- Sehr tiefe Frequenz (<200Passanten/h)

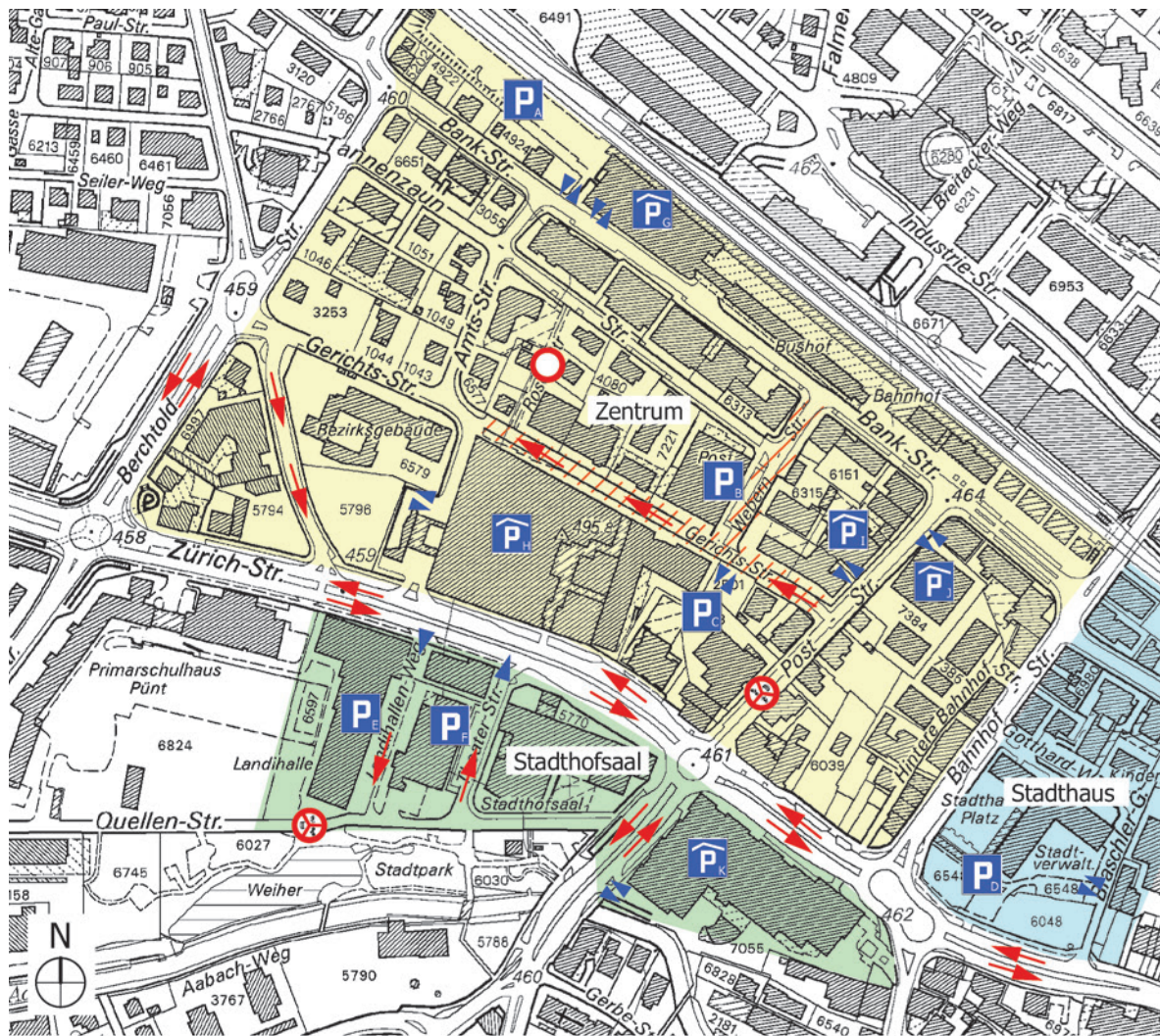
Kapazitätsreserve bezüglich Nutzungsmöglichkeiten Bau- und Zonenordnung (BZO)



Entwicklungsgebiete



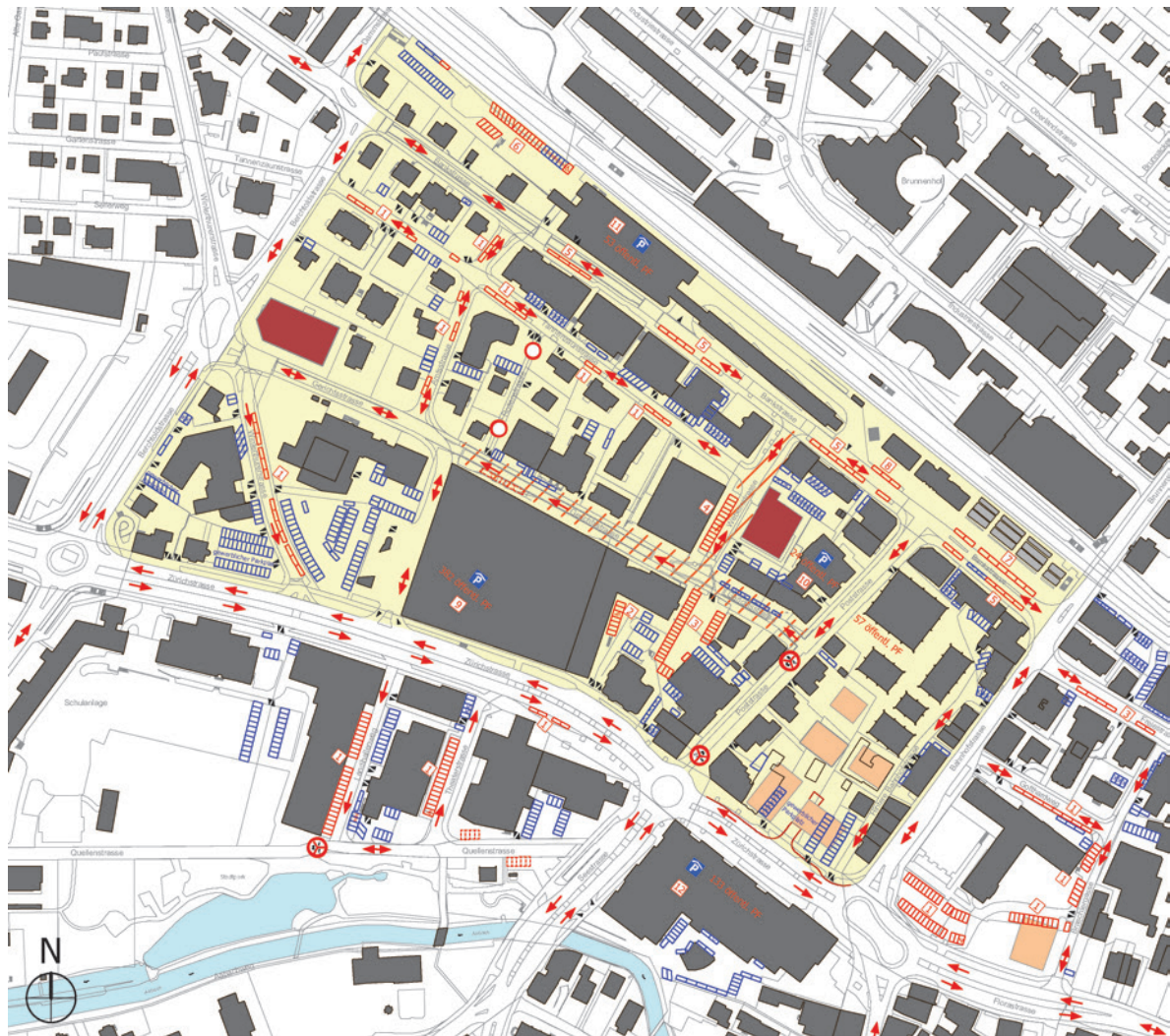
Übersichtsplan Verkehrsregime und Parkierung, Bestand



	Gebiet Zentrum / Tempo 30-Zone		Parkplätze	Parkfelder*		Parkgaragen	Parkfelder*
	Gebiet Stadthaus		A SBB	20		G Coop	53
	Gebiet Stadthofsaal		B Post	13		H Illuster	382
	Begegnungszone		C Jelmoli	31		I Poststrasse 6	24
	zulässige Fahrtrichtung		D Stadthaus	61		J Kern Nord	57
	öffentlicher Parkplatz		E Landihallenweg	25		K Uschter 77	133 649
	öffentlich zugängliche Parkgarage		F Theaterstrasse weitere	16 104 270			Total 919
	Zufahrt Parkplatz / Parkgarage						

*Stand Juni 2007

Übersicht Parkfelder und Zufahrten, Bestand



Parkierung (Stand Juni 2007)

- Parkfeld öffentlich bestehend
- P Parkgebühr (Beilage 4, Aktenauflage)
- Parkfeld öffentlich projektiert
- Parkfeld privat bestehend
- K Kundenparkfeld
- M Mobilityparkfeld
- B Behindertenparkfeld
- P öffentlich zugängliche Parkgarage

Verkehrsregime

- Tempo 30-Zone
- Begegnungszone
- zulässige Fahrtrichtung
- ▼ Einfahrt bestehend
- ▼ Einfahrt geplant

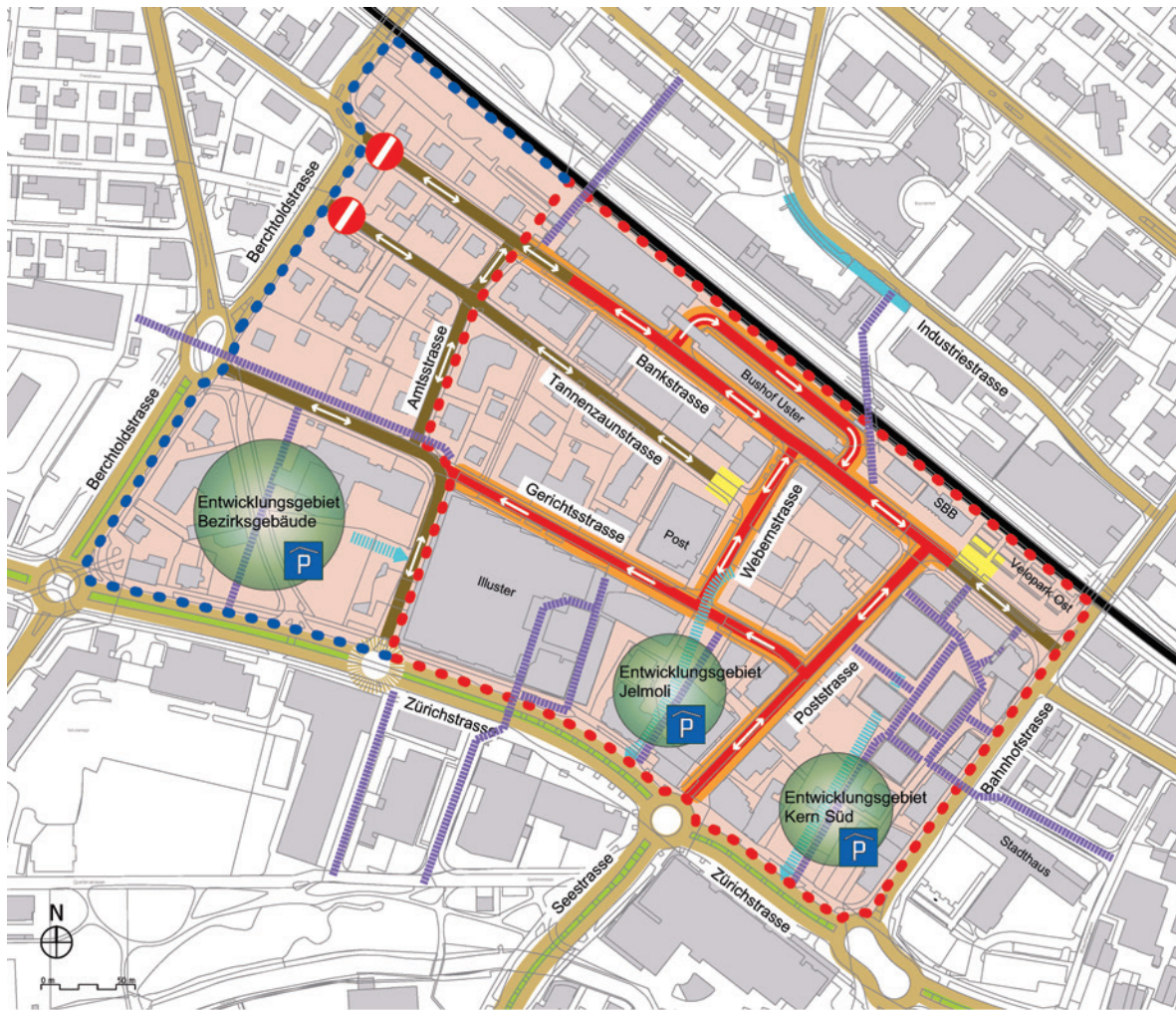
Gebäude

- bestehend
- projektiert
- Entwurf Stadtraum und Natur

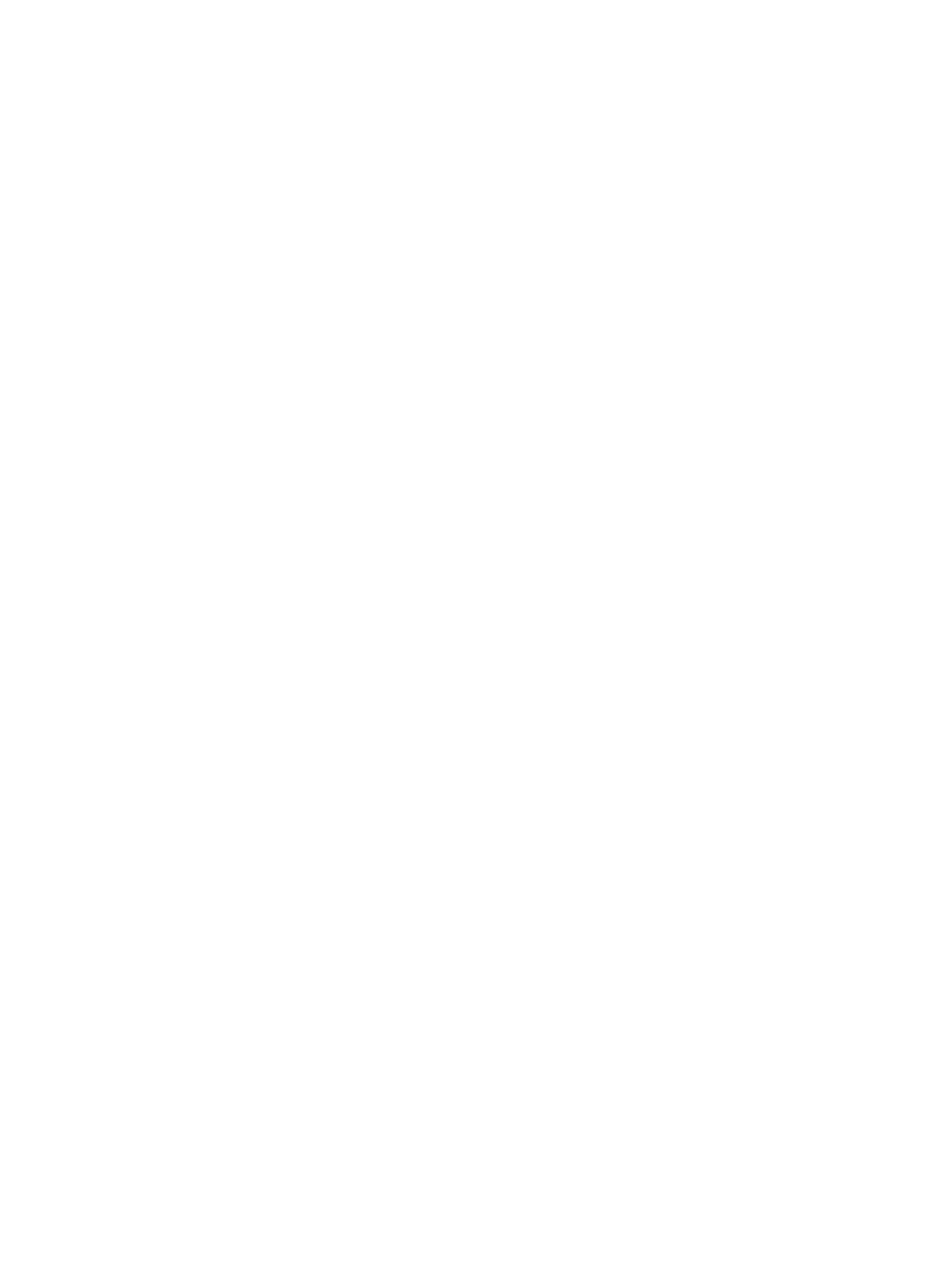
Am 16. Februar 2010 wurde der Stadtverwaltung die Volksinitiative «Für ein fussgängerfreundliches Zentrum» eingereicht.

Die Antwort des Stadtrats auf die Volksinitiative (Antrag Nr. 75/2011) kann auf der Internetseite der Stadt Uster, www.uster.ch, aufgerufen werden. Die nachfolgende Karte zeigt die Vision des Stadtrats.

Zukunftsvision Stadtrat Uster



- | | | |
|---|---|---|
| ● ● ● Perimeter Initiative | «Verbot für Motorwagen, Motorräder und Motorfahrräder»
Zusatztafel: «Zufahrt jederzeit für Bus, Taxi, Güterumschlag und Berechtigte mit Bewilligung» | Wendeanlage |
| ● ● ● erweiterter Betrachtungsperimeter | «Einfahrt verboten»
Zusatztafel: «ausgenommen Bus und Velo» | Kiss+Ride-Anlage |
| Tempo-30-Zone | in beide Richtungen Einbahn | neue unterirdische Ein-/Ausfahrt Parkhaus |
| Begegnungszone | Kreisverkehrsplatz neu | wichtige Fusswegverbindung |
| Übergeordnetes Strassennetz | Bahnlinie | neues Parkhaus |
| Erschliessungsstrasse ohne Beschränkung | | |



Herausgeberin

Stadt Uster
Stadtraum und Natur
Oberlandstrasse 78
8610 Uster

Auftraggeberinnen

Stadt Uster
armasuisse Immobilien

Druck

Druckerei Zimmermann
GmbH, Uster

Auflage

700 Exemplare