



# EIN ATTRAKTIVES ZENTRUM FÜR USTER

ZENTRUMSENTWICKLUNG  
NEWSLETTER 1, 21. MÄRZ 2013



**uster**  
Wohnstadt am Wasser

## AUF DEM WEG ZU EINEM ATTRAKTIVEN ZENTRUM

**Uster braucht ein attraktives Zentrum. Darin sind sich Parlament und Stadtrat einig. Gemeinderäte von fünf Parteien haben einen Vorgehensplan gefordert, der aufzeigen soll, wie diese historische Chance wahrgenommen werden kann. Im Gebiet zwischen Stadthaus und Zeughausareal, zwischen Aabach und Bahnlinie schlummert ein riesiges Potenzial. Der Stadtrat hat den Steilpass aus dem Parlament aufgenommen und zeigt, wie der komplexe Prozess zur Realisierung eines attraktiven Zentrums gestaltet werden soll.**

Dieser Newsletter informiert über diesen komplexen Prozess und begleitet ihn mit regelmässigen Informationen. Der Newsletter informiert die Öffentlichkeit über die Fortschritte der Zentrumsentwicklung. Die Informationen bezieht er hauptsächlich aus der Steuergruppe Zentrumsentwicklung, die der Stadtrat bestellt hat. In der Steuergruppe bündeln und koordinieren Politik, Stadtplanung und Wirtschaftsvertreter alle Aktivitäten und Ressourcen zur Zentrumsentwicklung.

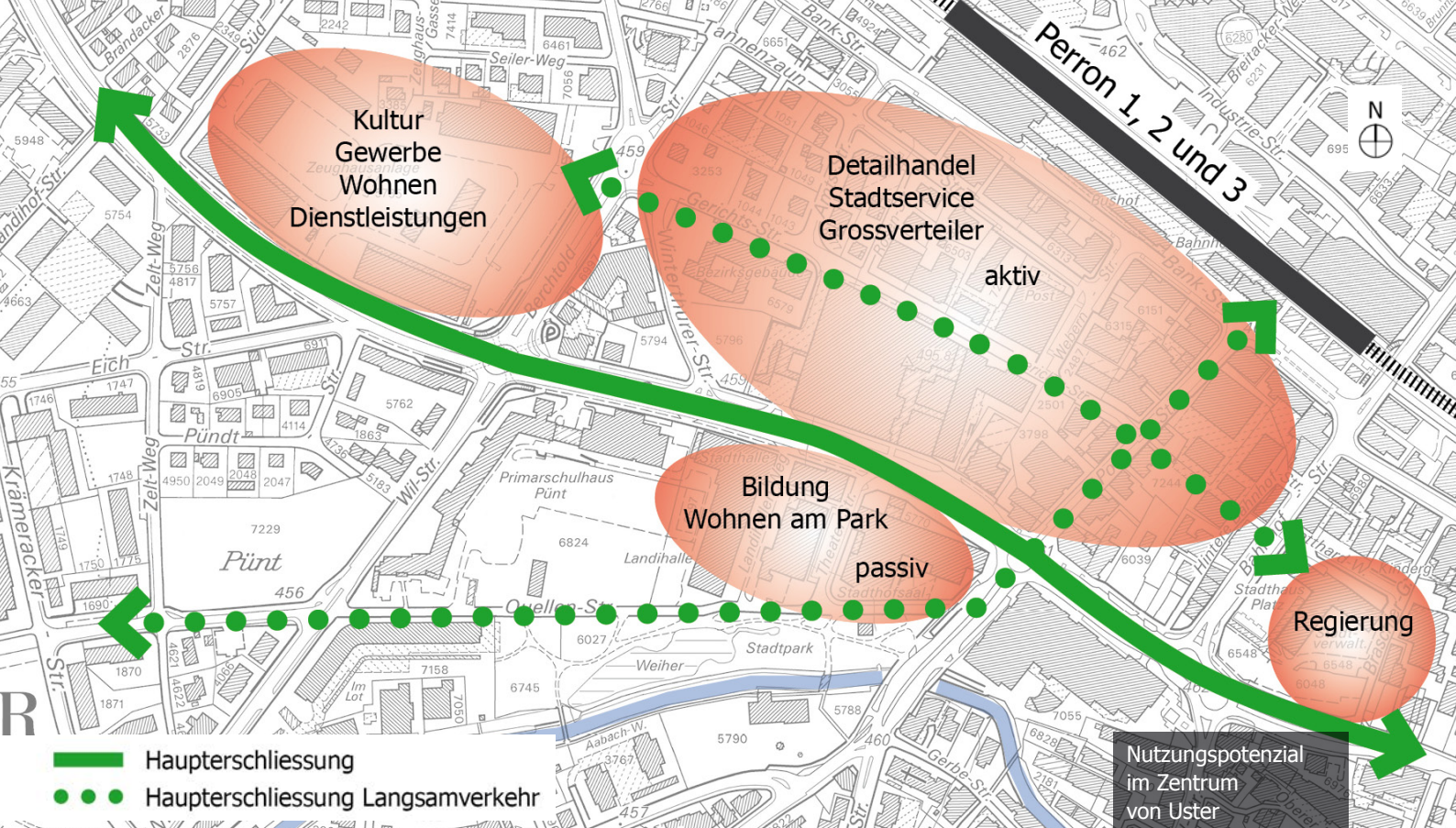
Im Zentrum dieses ersten Newsletters stehen zwei Gebiete: das **Zeughausareal** und der «**Kern Süd**»: Im Zeughausareal, das früher militärisch genutzt worden ist, soll ein neues Kultur- und eventuell ein Tagungszentrum entstehen; im gleichen Areal ist auch ein Wohn- und Gewerbebereich geplant. Nun ist eine wichtige Vorentscheidung gefallen, wie das Areal in Zukunft aussehen kann: Lesen Sie mehr über den städtebaulichen Studienauftrag Zeughausareal und das Siegerprojekt, das eine Jury ausgewählt hat. Das Siegerprojekt bildet die Grundlage für einen Gestaltungsplan, der die Planung weiter konkretisiert. – Im «Kern Süd» ist man schon einen Schritt weiter. Dort wird wahrscheinlich bald ein drittes Hochhaus gebaut, in Grösse und Volumen ähnlich wie die beiden bereits bestehenden Hochhäuser im «Kern Nord».

Über die Zentrumsentwicklung informiert der Stadtrat auch auf anderen Kanälen: beispielsweise mit Informationen auf der Homepage der Stadt Uster, auf [www.uster.ch](http://www.uster.ch). Oder in einer Ausstellung, die für Ende 2013 in der «Kunstkiste» geplant ist. Oder aktuell mit einem Video zur Gestaltung des Zeughausareals auf dem [Web-TV-Kanal der Stadt Uster](#), in dem Bauvorteiler Thomas Kübler Red und Antwort steht. Dieser E-Mail-Newsletter erscheint jeweils bei Neuigkeiten aus dem Themenbereich Zentrumsentwicklung.

SEITE 2  
WIE UND WO VERÄNDERT  
SICH DAS ZENTRUM?

SEITE 3–4  
ZEUGHAUSAREAL: KULTUR-  
BEREICH UND WOHN-/GEWERBE-  
BEREICH ERGÄNZEN SICH

SEITE 5  
GROSSER SCHRITT NACH  
VORN BEI «KERN SÜD»



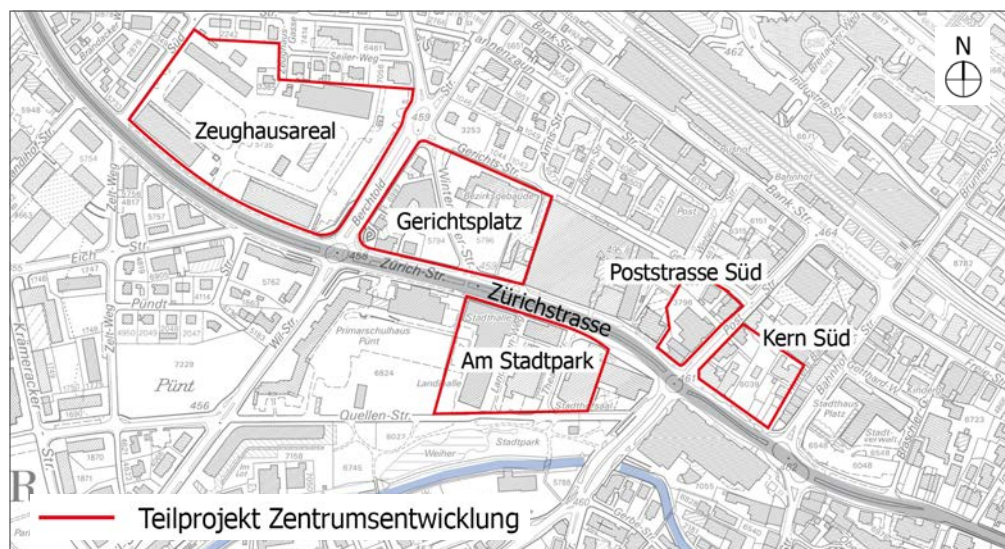
## WIE UND WO VERÄNDERT SICH DAS ZENTRUM?

Die Stimmberechtigten von Uster lösten mit ihrem Ja zum städtebaulichen Entwicklungskonzept «Zeughausareal Zentrum» 2009 den so genannten «Fünf-Phasen-Plan» aus. Er hält fest, wie dieses Areal in fünf Schritten entwickelt werden soll.

Die erste Phase endete mit dem gemeinderätlichen Entscheid, die Hälfte des Zeughausareals zu kaufen: Die Stadt Uster und die Armasuisse Immobilien waren fortan gleichwertige Partner für die weitere Entwicklung des Zeughausareals. In der zweiten Phase galt es, den Fokus auf das gesamte Zentrum von Uster zu weiten, um mit der Testplanung ein sinnvolles und städtebaulich machbares Nutzungskonzept auszuarbeiten. Der Schwerpunkt dabei: die Entwicklung des Zentrums im Allgemeinen und die Gebietsentwicklung des Zeughausareals im Speziellen. Zudem wurde auch das Gebiet rund um den Stadthofsaal samt Stadtpark in die Betrachtung eingebunden.

Um Konsens über die anzustrebende Nutzung zu finden, wurde eine Projektorganisation mit Vertretern aus Politik, Wirtschaft, Kultur, Städtebau und Verwaltung gebildet. An Sitzungen, Werkstattgesprächen, Workshops sowie einem öffentlichen Stadtentwicklungsgespräch mit der Bevölkerung wurden konzeptionelle Überlegungen präsentiert, diskutiert und kritisiert und vom noch schlummernden Nutzungspotenzial mit Erstaunen Kenntnis genommen.

Was waren nun die Resultate der Testplanung? Die Testplanung zeigte auf, dass verschiedene Faktoren für das Zeughausareal als Standort für ein neues Kultur- und eventuell Tagungszentrum sprechen. Weiter konnten immense Nutzungsreserven im Zentrum von Uster und deren mögliche Nutzung aufgezeigt werden. Es wurden städtebauliche Lösungsvorschläge ausgearbeitet, bei denen sich fünf Interventionsgebiete herauskristallisierten: die Gebiete «Zeughausareal», «Gerichtsplatz», «Am Stadtpark», «Poststrasse Süd» und «Kern Süd». Die Gebiete entwickeln sich in unterschiedlichem Tempo: Der vorliegende Newsletter berichtet hauptsächlich über den aktuellen Stand der Gebiete «Zeughausareal» und «Kern Süd».





## KULTURBEREICH UND WOHN-/GEWERBEBEREICH IM ZEUGHAUSAREAL ERGÄNZEN SICH GEGENSEITIG

**Die Vorentscheidung ist gefallen, wie das Zeughausareal gestaltet wird. Es soll in einen Kulturbereich und einen Wohn-/Gewerbebereich aufgeteilt werden, die voneinander abgetrennt sind und einander gut ergänzen. Neubauten und bestehende Zeughäuser werden mit einem Gassensystem erschlossen, das spannungsreiche Räume entstehen lässt.**

Vertreter der Stadt Uster und der Jury haben das Siegerprojekt vorgestellt, das die städtebaulichen Anforderungen und Zielsetzungen am besten von fünf eingereichten Vorschlägen erfüllt. Auf dem Zeughausareal soll unter anderem ein Kulturzentrum, eventuell kombiniert mit einem Tagungszentrum entstehen. Das Siegerprojekt dient als Grundlage für die Ausarbeitung eines Gestaltungsplans, der nun in Auftrag gegeben wird. Gewonnen hat den städtebaulichen Studienauftrag das Team Morger + Dettli Architekten (Basel) und Manoa Landschaftsarchitekten GmbH (Meilen). Dieser Vorschlag weist nach Ansicht der Jury die besten Voraussetzungen auf, die Zielsetzungen auf dem Zeughausareal zu erreichen.

### **Wichtiges Element der Zentrumsentwicklung Uster**

Die Weiterentwicklung des 26 000 Quadratmeter grossen Zeughausareals ist ein wichtiges Element der Zentrumsentwicklung der Stadt Uster. Die Stadt Uster kann die Hälfte dieses Areals, das heute noch der Armasuisse Immobilien gehört, für 4,8 Millionen Franken kaufen, sobald ein rechtskräftiger Gestaltungsplan vorliegt. Der Studienauftrag umfasste das gesamte Zeughausareal.

Die Jury hatte die Vorschläge der Teams nach mehreren Kriterien zu beurteilen. Fünf Teams, die in einer Vorqualifikation ausgewählt wurden, waren zum Wettbewerb zugelassen. Insgesamt freute sich die Jury über die Qualität der Beiträge, die alle Teams ablieferten; sie berücksichtigen die massgeblichen Rahmenbedingungen wie Dichte, Umgang mit dem Gebäudebestand oder Anbindung an das Stadtgefüge. Die Arbeiten loten unterschiedliche Lösungsansätze aus, die eine differenzierte Diskussion und eine gute Güterabwägung bei der Suche nach dem zielführendsten Vorschlag ermöglichten.

Auf dem Modell des Siegerprojekts schön zu sehen: die Aufteilung in einen Wohn-/Gewerbebereich (linke Arealhälfte) und einen Kulturbereich (rechts). Der Kulturbereich kann von der Stadt Uster gekauft werden, sobald ein Gestaltungsplan erstellt ist.

### **Wer hat Vorschläge eingereicht?**

Am Wettbewerb für den städtebaulichen Studienauftrag haben fünf Teams teilgenommen:

- Weberbrunner Architekten AG, Zürich; Kuhn Landschaftsarchitekten GmbH, Zürich
- Caruso St John Architects, Zürich; Schmid Landschaftsarchitekten GmbH, Zürich
- Dürig AG, Zürich; Topotek 1 GmbH, Berlin
- Raumbüro Rolf Jenni Tom Weiss Architekten, Zürich; Raymond Vogel Landschaften AG, Zürich; Sylvain Malfroy, Neuchâtel
- Morger + Dettli AG, Basel; Manoa Landschaftsarchitekten GmbH, Meilen



Siegerprojekt  
Zeughausareal:  
Visualisierung  
des Bauvolumens

Eine Herausforderung für die Planungsteams war die Anforderung, den Charakter der denkmalgeschützten Zeughäuser zu respektieren und trotz einer stark veränderten und erweiterten Nutzung die Geschichte des Ortes weiter zu schreiben. Mit der Baustruktur und der Substanz der Zeughäuser soll sorgfältig umgegangen werden. Die Spuren des Zeughausareals sollen auch in Zukunft erkennbar bleiben. Die eingereichten Vorschläge unterscheiden sich vor allem darin, wie die grosse, zusammenhängende, freie Fläche in der Mitte des Areals gestaltet und genutzt wird.

### Siegerprojekt mit bestechendem Konzept lässt Etappierungen zu

Die Jury entschied sich das Projekt des Teams Morger + Dettli Architekten (Basel) und Manoa Landschaftsarchitekten GmbH (Meilen) zum Sieger zu erküren. Das Siegerprojekt überzeugt mit einem «bestechenden Konzept», das eine «stadträumlich überzeugende Position einnimmt». Gleichzeitig lasse es auch Etappierungen und die Vergabe an verschiedene Architekten zu, so die Jury.

Das Siegerprojekt koppelt nach Ansicht der Jury alle Neubauten konsequent an die bestehenden Zeughäuser an. Die unterschiedlich grossen Neubauten seien subtil positioniert und schufen damit neue spannungsreiche Räume. Der Vorschlag überzeugte die Jury auch deshalb, weil damit das gesamte Zeughausareal in einen Kulturbereich und in einen Wohn-/Gewerbebereich aufgeteilt werde, die überzeugend und klar voneinander abgegrenzt seien.

Die Fussgänger werden vom Zentrum her zwischen den Kongress- und Hotelbauten, die einander gegenüber liegen, auf den Kulturplatz geführt. Vom Platz aus führt ein spannungsvolles Gassensystem in die Altbauten. Auch ins Armasuisse-Areal, in dem Wohnungen und Gewerbe entstehen sollen, gelangen die Fussgänger vom Kulturplatz oder über die Südstrasse. Um den Wohnhof, in dem sich eine erhöhte, zentrale Rasenfläche befindet, sind die bewusst leicht ungleich geformten Wohnbauten windmühlenartig positioniert. ■

#### Jury

Das Beurteilungsgremium hat sich aus Sachpreis- und Fachpreisrichtern zusammengesetzt. Sachpreisrichter: Stadtpräsident Martin Bornhauser (Vorsitz); die Stadträte Thomas Kübler (Bau) und Werner Egli (Finanzen); Armasuisse-Portfolio- und Immobilienmarkt-Manager Dario Viel; Peter Bühler, Präsident Wirtschaftsforum Uster. Fachpreisrichter: Architekt Peter Ess (Moderation); Peter Baumgartner, kantonale Denkmalpflege; die Architekten Oliver Schwarz, Daniel Niggli und Manuel Scholl; Landschaftsarchitekt Lukas Schweingruber sowie Stadtplaner Walter Ulmann.

## Präsentation des Siegerprojekts im Stadthaus und anschliessende Ausstellung

Stadtrat Thomas Kübler und Architekt Peter Ess präsentieren der Bevölkerung das Siegerprojekt des städtebaulichen Studienauftrags Zeughausareal Uster. Bei dieser Gelegenheit sind interessante Einzelheiten zu erfahren, und es werden auch Fragen beantwortet.

Anschliessend an die **öffentliche Präsentation** vom **27. März 2013 um 17.30 Uhr** im Foyer des Stadthauses Uster bleibt das Siegerprojekt dort ausgestellt. **Die Ausstellung ist** während den Öffnungszeiten des Stadthauses **vom Donnerstag, 28. März bis am Freitag, 12. April 2013 im Foyer des Stadthauses zu sehen.**



Diese Visualisierung zeigt eine mögliche Überbauung des Quartiers «Kern Süd» (Quelle: Wirtschaftsforum Uster, 2012)

## «KERN SÜD»

**In Uster sind die Signale für eine Zentrumsüberbauung im «Kern Süd» auf Grün gestellt worden. Das Stadtparlament hat dem privaten Gestaltungsplan «Kern Süd» zugestimmt. Dort soll unter anderem ein weiteres Hochhaus entstehen. Zwei Hochhäuser sind im angrenzenden «Kern Nord» bereits gebaut worden.**

«Kern Süd» befindet sich in der Nähe des Stadthauses, in einem Gebiet, das heute unter anderem durch die Metzgerei Hotz und einen Autohandel geprägt wird. Es liegt im Geviert Bahnhofstrasse/Bankstrasse/Poststrasse/Zürichstrasse. Die Bewilligung des Gestaltungsplans «Kern Süd», die der Gemeinderat mit 25 zu 4 Stimmen beschlossen hat, ist der krönende Abschluss eines jahrelangen Planungsprozesses. Er ermöglicht die Aufwertung dieses Gebiets.

Bereits im Mai 2000 konnten sich die Stimmberechtigten an einer Gemeindeabstimmung zum Gestaltungsplan «Kern Uster Nord» äussern. Damals hatten die Stimmberechtigten mit der Revision der Nutzungsplanung im Bereich «Kern Süd» auch die Eckpfeiler für die Entwicklung im Teilbereich Süd gesetzt. Um das städtebauliche Konzept von «Kern Nord» weiterzuführen, wird im Süden ein drittes Hochhaus zentral positioniert.

Durch gleiche Aussenmasse und Proportionen wie die zwei bereits bestehenden Hochhäuser wird die bestehende Silhouette prominent ergänzt. Das dritte Hochhaus wird von zwei Längsriegeln an der Post- und der Hinteren Bahnhofstrasse sowie einem punktuellen Volumen an der Zürichstrasse umrahmt. Die Zwischenräume werden platzartig gestaltet und mit einer Fussgänger Verbindung an den «Kern Nord» angebunden.

Die Zu- und Wegfahrt des motorisierten Individualverkehrs erfolgt ausschliesslich über die Zürichstrasse mit unterirdischer Verbindung in den «Kern Nord». ■

Volumenmodell vom Siegerprojekt «SHIFT» im «Kern Süd»  
(Quelle: Baumschlagler Eberle und ZSB Architekten)

